

09/11/2020

להפקיד את התכנית

15/08/2021

אגוטי
איכות סביבה

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית



מתחם תעסוקה אום טובא

תכנית 101-0690750



חוות דעת סביבתית

תש"ף, 2019

גרסה 2



אגוטי איכות סביבה – רחוב המלאכה 11, 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



תקציר

כחלק מתהליך הגדלת שטחי התעשייה, התעסוקה, המלאכה והמסחר בעיר ירושלים, מקדמת הרשות לפיתוח ירושלים, את תכנית 101-0690750 להקמתו של מתחם תעסוקה, סמוך לשכונת אום-טובא מדרום ומצפון מזרח לשכונת הר חומה.

נכון להיום, שטח התכנית הנו שטח פתוח, ללא קיומם של שימושי קרקע מאושרים ו/או ייעוד ספציפי בהתאם לתכנית מאושרת. עם זאת, בהתאם לתכנית האב לשכונת צור באהר- אום טובא, צפויים לקום בגבולות התכנית שימושים רגילים כגון מבני ציבור ומגורים, עובדה אשר נדרשת לבוא לידי ביטוי בתכנית על מנת למנוע פגיעה בהיתכנותו של תכנון עתידי במקום.



לאור הכנסתם של נפחי תעסוקה ותעשייה קלה משמעותיים למתחם מחד והרצון לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בגמישותו של תכנון עתידי במרחב אום טובא בעתיד, התבקשתי לבחון את השלכותיה הסביבתיות של התכנית בהיבטי זיהום אוויר, אחסון חומרים מסוכנים, טבע עירוני וכד'. מטרתה של בחינה זו הנה אומדן פוטנציאל השפעתה הסביבתית של התכנית ביחס לתקנים לקרטיוני תכנון נוספים, תוך כדי גיבוש נהלים וצעדים תכנוניים ותפעוליים בהם יש לנקוט על מנת למנוע חריגה מקריטריונים אלו במידת הצורך.



בעיות וקונפליקטים סביבתיים הנגזרים מהתכנית:

מניתוח כלל השפעת הסביבה על התכנית והשפעת האחרונה על הסביבה, נמצא כי הסוגיות העיקריות, אשר יש לתת עליהן את הדעת ביתר שאת טרם אישור התכנית, תוך כדי מתן מענה תכנוני מתאים לפתרון הבעיות הנובעות מהם במסגרת הוראות התכנית הנם:

1. סמיכותה של התכנית, בדגש על חלקה המערבי והצפוני, לשימושים רגילים קיימים או מתוכננים.
2. עירוב השימושים בתכנית הכולל רצפטורים ציבוריים מחד ושימושי תעשייה ומלאכה מאידך.
3. היותו של שטח התכנית אתר טבע עירוני



להלן מוצגות בקצרה הבעיות הנובעות מסוגיות אלו, לצד עקרונות הפתרונות המוצעים.

סמיכות לשימושים רגילים

הגדרת הבעיה - סמיכות התכנית לשימושים רגילים של קונפליקטים סביבתיים בעיקר בהיבטי זיהום אוויר, רעש וחומרים מסוכנים.

הפתרון – במתחם נקבעו מתחמים שונים בהתאם לסוג השימושים המותרים בהם תוך כדי שמירה על מרחק מינמלי של 50 מטר בין שימושים רגילים לבין עסקים בעלי פוטנציאל השפעה





סביבתי. כמו כן, נקבע כי כלל השימושים בעלי פוטנציאל השפעה סביבתי משמעותי יחויבו בהכנתו של נספח סביבתי כתנאי להיתר בניה, אשר על בסיסו יגובש סט האמצעים הנדרשים להבטחת מניעתם של קונפליקטים סביבתיים.

עירוב שימושים

הגדרת הבעיה – בשטח התכנית מותרים רצפטורים ציבוריים מושכי קהל כמסחר מושך קהל ואף שימושי פנאי כגון בתי קולנוע, חדרי כושר וכד' (במבני התעסוקה בצפון התכנית). עובדה זו מהווה מגבלה על שימוש בחומ"ס בתכנית



הפתרון – לאור בחינת הדרישות הפרוגרמטיות בתכנית, הוחלט כי ככלל יאסר בשטח התכנית שימוש בחומ"ס וזאת לאור הצורך הגדול יותר בשילובם של רצפטורים ציבוריים בתכנית, על פני מתן אפשרות לפעילותם של מפעלים העושים שימוש בחומ"ס. עם זאת, נקבע מנגנון גמישות מתאים, אשר מאפשר בתנאים מסויימים לאפשר את פעילותם של מחזיקי חומ"ס ברמת סיכון בינונית- נמוכה בתכנית, תוך כדי סיכון סביר.

טבע עירוני



הגדרת הבעיה – שטח התכנית נכלל באתר הטבע העירוני 78 "גאיות אום טובא" בהתאם לסקר הטבע העירוני של עיריית ירושלים, לאור זאת, לא מן הנמנע כי שטח התכנית כולל ערכי טבע משמעותיים אשר ראוי לשמר במסגרת התכנית ו/או להעתיקם למיקום חלופי, לצד קביעת הוראות מתאימות לצמצום הפגיעה בחי באזור.

הפתרון – בשטח התכנית יערך סקר טבע עירוני מפורט ע"י אקולוג, כאשר ממצאיו יוטמעו ככל הניתן בהוראות התכנית ובתשריטים.





תוכן עניינים

2	תקציר
5	מבוא
6	פרק א – תיאור המערכת הסביבתית הקיימת
6	1. תיאור כללי ומפת רקע
6	2. מטאורולוגיה ואיכות אוויר
8	3. רעש
8	4. ערכים חזותיים
8	5. ערכי טבע ואקולוגיה
8	6. שימושי ויעודי קרקע
8	7. זיהום קרקע
9	8. קרינה
10	פרק ב' – חלופות לתכנית
10	1. כללי
10	2. חלופות תכנון אפשריות
12	פרק ג- תיאור התכנית
12	1. כללי
12	2. בינוי ושימושים מוצעים
12	3. הגדרת מתחמים
13	פרק ד' – השפעה סביבתית פוטנציאלית
13	1. איכות אוויר
14	2. שפכים
14	3. חומרים מסוכנים
15	4. זיהום קרקע
15	5. פסולת
15	6. קרינה
16	7. בניה ירוקה
16	8. רעש
16	המלצות
16	• הצגת מסמכים
17	• חריגות
18	פרק ה' – הצעה להוראות התכנית





מבוא

כחלק מתהליך הגדלת שטחי התעשייה, התעסוקה, המלאכה והמסחר בעיר ירושלים, מקדמת הרשות לפיתוח ירושלים, את תכנית 101-0690750 להקמתו של מתחם תעסוקה, סמוך לשכונת אום-טובא מדרום ומצפון מזרח לשכונת הר חומה.



נכון להיום, שטח התכנית הנו שטח פתוח, ללא קיומם של שימושי קרקע מאושרים ו/או ייעוד ספציפי בהתאם לתכנית מאושרת. עם זאת, בהתאם לתכנית האב לשכונת צור באהר- אום טובא, צפויים לקום בגבולות התכנית שימושים רגישים כגון מבני ציבור ומגורים, עובדה אשר נדרשת לבוא לידי ביטוי בתכנית על מנת למנוע פגיעה בהיתכנותו של תכנון עתידי במקום.

לאור הכנסתם של נפחי תעסוקה ותעשייה קלה משמעותיים למתחם מחד והרצון לצמצם ככל הניתן את הפגיעה בגמישותו של תכנון עתידי במרחב אום טובא בעתיד, התבקשתי לבחון את השלכותיה הסביבתיות של התכנית בהיבטי זיהום אוויר, אחסון חומרים מסוכנים, טבע עירוני וכד'. מטרתה של בחינה זו הנה אומדן פוטנציאל השפעתה הסביבתית של התכנית ביחס לתקנים לקרטריוני תכנון נוספים, תוך כדי גיבוש נהלים וצעדים תכנוניים ותפעוליים בהם יש לנקוט על מנת למנוע חריגה מקריטריונים אלו במידת הצורך.



אלון טופצ'יק



בית שמש, תש"ף 2020



פרק א – תיאור המערכת הסביבתית הקיימת

1. תיאור כללי ומפת רקע

שטח התכנית נמצא בדרום מזרח העיר ירושלים. אזור זה הנו שטח פתוח ללא שימושי עבר, אם כי במקום ניתן להבחין בשפיעות פסולת בניין ספורדיות.

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



תצלום אוויר של אזור התכנית מוצג בתרשים מס' 2.

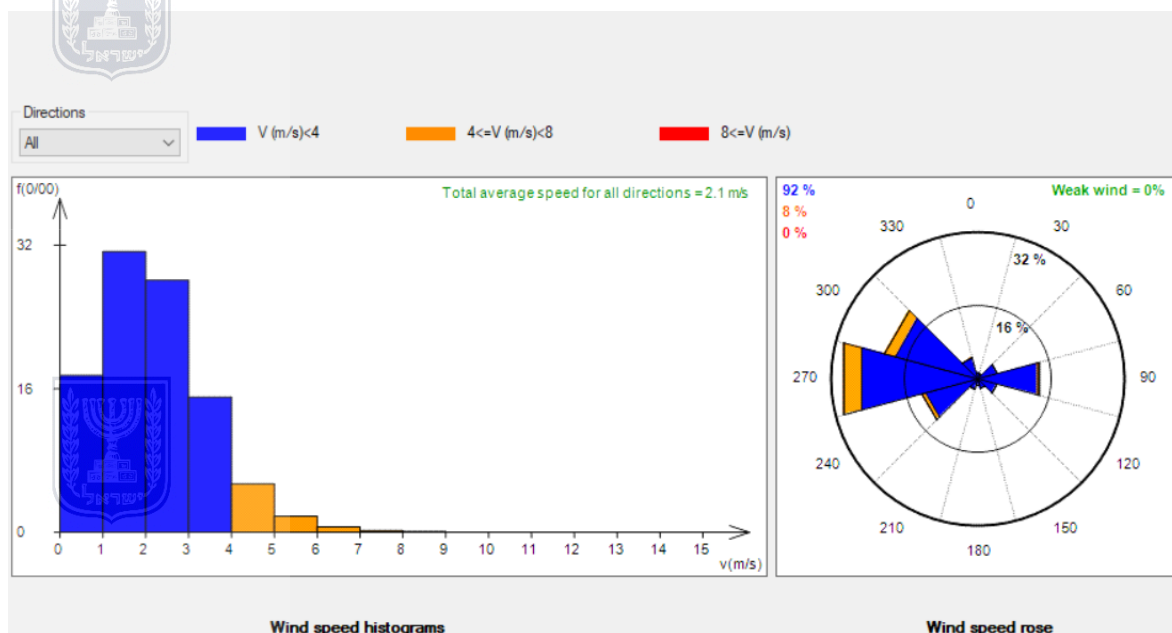
תשריט התכנית, על רקע סביבתה, מוצג בתרשים המצורף.

2. מטאורולוגיה ואיכות אוויר

א. מטאורולוגיה

2.1.1 משטר רוחות

שושנת הרוחות (התפלגות מהירות הרוח וכיוונה) הכללית, כפי שנמדדה בתחנת בתחנה הממוקמת בבית ספר אפרתה, ברחוב יהודה 31, כ- 4 ק"מ מצפון מערב לתכנית מוצגת להלן:



כפי שניתן לראות, הרוחות השכיחות באזור ירושלים הנן הרוחות המערביות/צפון מערביות. עם זאת, קיימת באזור גם שכיחות בלתי מבוטלת לרוחות מזרחיות, השכיחות בעיקר בתקופת החורף.



מיקום התכנית



תרשים מס' 2 - צילום אוויר



מיקום התכנית



2.1.2 תנאי פיזור

השפעתם של מקורות פליטת מזהמי אוויר כגון כלי רכב, תחנות דלק וכד', על איכות האוויר בסביבתם, תלויה במידה ניכרת בתנאי הפיזור המטאורולוגיים הקיימים באזור. ככול שתנאי הפיזור טובים יותר, גדלה נטייתו של ענן המזהמים להימהל באוויר החופשי וכנגזרת מכך, קטנה מידת השפעתו על מירב האזורים הסמוכים לו.

באופן פשטני, ניתן לאפיין את מידת פוטנציאל מיהולו של ענן המזהמים באמצעות שני פרמטרים:



1. מהירות הרוח, ככול שמהירות הרוח נמוכה יותר, פוחתת נטייתו של הענן להימהל.
2. מצב יציבות, ככול שמצב היציבות האטמוספירית (אמד למידת תנועתו האנכית של גוש אוויר, מיוצג על ידי אחת מהאותיות A-G כאשר A הנו המצב הפחות הלא יציב ביותר ו-G הנו המצב היציב ביותר) יציב יותר נטיית תנועתו האנכית של הענן הנה קטנה יותר.

ככלל, שכיחים מצבי היציבות הלא יציבים בשעות הבוקר והצהריים בהם קיימת קרינת שמש חזקה, כאשר ככול שדועכת הקרינה ובעיקר בשעות הלילה שכיחים יותר מצבי היציבות היציבים, המלווים לא פעם ברוח חלשה. תופעה זו שכיחה גם באזור ירושלים ברוב ימי השנה בהם לא קיימת מערכת סינופטית חריגה באזור. לפיכך, ניתן לומר כי תנאי פיזור גרועים, המהווים פוטנציאל ליצירתה של איכות אוויר גרועה שכיחים בעיקר בשעות הלילה ובשעות הבוקר והערב המוקדמות, אם כי לא ניתן לשלול את קיומם מעת לעת גם בזמנים נוספים.



ב. איכות אוויר

2.2.1 זיהום אוויר משימושים תעשייתיים

בסמוך לשטח התכנית לא קיימים מקורות פליטה תעשייתיים משמעותיים כגון אזורי מלאכה קיימים, מפעלים גדולים, תחנות כוח וכד'

2.2.2 זיהום אוויר מכלי רכב



שטח התכנית עובר בצמוד ומצפון לכביש 398 המהווה עורק תחבורה בין ירושלים לבין צפון גוש עציון. כמו כן, סמוך לשטח התכנית ממזרח (כ- 400 מטר) מתוכנן לקום חלקו הדרומי של כביש הטבעת המזרחי.

לאור נפח התנועה המינורי יחסית בכביש 398 (ספירות תנועה של כ- 1000 כ"ר בשני הכיוונים בשנת 2013), מרחק התכנית מכביש הטבעת המזרחית וכן העובדה כי בשטח התכנית לא צפויים לקום שימושי קרקע רגישים בהיבט זה, ניתן לומר כי אין בהקמת התכנית פוטנציאל לגרימתם של קונפליקטים סביבתיים בהיבט חשיפת שימושים רגישים לזיהום אוויר גבוה כתוצאה מתנועת כלי רכב.





3. רעש

מקור הרעש העיקרי הקיים בסמוך לתכנית הנו כביש 398 הסמוך, כאשר בעתיד צפוי להצטרף אליו כביש הטבעת המזרחי בחלקו הדרומי, המרוחק כ- 400 מ' מגבולות התכנית. בדומה לפרק איכות האוויר, לאור נפחי התנועה הקיימים/מתוכננים במקטעי דרך אלו, לצד אי רגישותם של השימושים המתוכננים למפגעי רעש, ניתן לומר כי רמת הרעש הקיימת במקום אינה עולה על זו המקובלת עבור שימושי תעשייה ומלאכה.

4. ערכים חזותיים

שטח התכנית הנו בעיקרו שטח פתוח לא מופר, ללא ערכים חזותיים מעשה ידי אדם.



5. ערכי טבע ואקולוגיה

שטח האתר נכלל באתר הטבע העירוני 78 גאיות אום טובא, הכולל ערכי טבע רבים הן בחי והן בצומח, אם כי מרביתם הנם בדרום האתר, בריחוק משטחי המגורים.

בשטח התכנית לא קיימים ערכי טבע מיוחדים כשמורות טבע, נחלים וכד', פרט לערוץ נחל העובר בצמידות לדרום התכנית לאורך כביש 398 כמו כן לא קיימים בשטח התכנית חורשות ו/או פארקים מעשה ידי אדם.

לאור כך, נדרש לבצע במקום סקר טבע עירוני עדכני ומפורט, תוך כדי הטמעת מסקנותיו בהוראות התכנית לצורך מניעת פגיעה בחי באזור ושימור ככל הניתן של הצומח הטבעי במקום.



6. שימושי ויעודי קרקע

במצב הנוכחי, שטח התכנית מיועד לשטח פתוח, כאשר לא ממוקם בו כל שימוש.

מבחינת שטח התכנית, כהגדרתו בתוכנית מתאר רלוונטיות עולות העובדות הבאות:

1. תמ"א 8 – בהתאם לתמ"א, לא מוגדרים בשטח התכנית ובסביבתה הקרובה שטחים המוגדרים כשמורות טבע, גנים לאומיים, שמורות נוף וכד'.
2. תמ"א 22 – בהתאם לתמ"א, אין שטחי יער, נטיעות וכד' בשטח התכנית ובסביבתה.
3. תמ"א 35 – בהתאם לתמ"א, מוגדר שטח התכנית כמרקם עירוני, ללא רגישות נופית מיוחדת. כמו כן, מסווג אזור התכנית על ידי התמ"א, כשטח לשימור משאבי מים.
4. תמ"א 34 – בהתאם לתמ"א 4/ב/34 מוגדר שטח התכנית ובסביבתה כאזור בעל רגישות או' לפגיעה במי תהום, אם כי האזור גובל באזור בסיווג ב'.



ייעודי הקרקע המתוכננים ממערב ומדרום לתכנית הנם ייעודי מגורים (ממערב) ומבני ציבור (מצפון) אן כי חלקם נמצאים בשלב תכנון מתארי ראשוני.

7. זיהום קרקע

בשטח התכנית לא פועלים וככל הנראה לא פעלו בעבר הנראה לעין שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע כגון בתי מלאכה, מפעלים, מתקני תשתית וכד'.



עם זאת, באזור ניתן להבחין בשפיכות פסולת בניין ספורדיות, אשר לא מן הנמנע כי גרמו למפגע זה או אחר.



8. קרינה

מבדיקה ויזואלית בשטח התכנית, לא נראו בו מקורות קרינה משמעותיים כגון תחנות משנה קווי מתי עליון ומתח על עיליים וכד', כאשר תשתית החשמל היחידה אשר נצפתה בשטח הנם קווי מתח גבוה עיליים, הדורשים שמירת מרחקי הפרדה מינימליים, אשר אינם מהווים מגבלה משמעותית לבניה. עם זאת, ברור כי טרם תחילת הבניה במקום, יידרש תיאום פרטני אל מול חברת החשמל תוך כדי העתקת תשתיות, מיגון תשתיות ו/או התאמת הבינוי במקרה הצורך.

כמו כן, מתוכננת לקום בשטח התכנית תחנת השנאה, אשר תטופל לשמירת מרחקי הפרדה בהתאם להנחיות חברת החשמל (ראה פרק ד')





פרק ב' – חלופות לתכנית

1. כללי

במצב הנוכחי, קיימת בארץ מגמה כללית של צמצום אזורי התעשייה בערים הגדולות, תוך כדי מעבר התעשייה לפריפריה (מסיבות שונות כגון מחירי נדל"ן, זמינות שטחים לפיתוח, כוח אדם, מענקי פיתוח וכד'), כאשר את מקומה של התעשייה תופסים שימושי מסחר ותעסוקה אשר הביקוש עבורם הולך וגובר.

תופעה זו לא פסחה גם על העיר ירושלים, אשר אזורי התעשייה בה, פרט לאזור התעשייה עטרות הולכים ומתאכלסים בשימושי מסחר ותעסוקה, לצד בנייתם של אזורי מסחר ותעסוקה חדשים כגון הגן הטכנולוגי מלחה והר חוצבים.



לצד זה, קיים באזור מזרח העיר מחסור חמור בשטחי מלאכה, תעסוקה ומסחר, דבר הפוגע בהתפתחותו של האזור.

לאור כך, קיים צורך בהוספתם של שטחי תעשייה ומלאכה נוספים במטרופולין ירושלים, אשר יאפשרו את פעילותם של עסקים נותני שירות חיוניים כגון מוסכים, וכד' לצד שמירה על קיומה של תעשייה מסורתית בעיר. בנוסף, נדרשת תוספת שטחי מסחר ותעסוקה "נקייה" (משרדים, מרפאות וכד') עבור אזור מזרח העיר.

2. חלופות תכנון אפשריות

חלופות המאקרו הראשונית לגיבוש התכנית היו בעיקר:



1. תכנון הפרויקט כמיועד לשימוש עיקרי בודד כגון תעשייה קלה ומלאכה או לחילופין תעסוקה ומסחר תוך כדי התאמת התכנית באופן מיטבי לשימוש זה.

2. תכנון התכנית כעירוב שימושים בין מגוון שימושים בעלי השפעות שונות, תוך כדי קביעת מנגנון מאזן המאפשר את פעילותם זה לצד זה.

עבור החלופה השניה, קיימות שני חלופות משנה:



1. הגדרת כלל השטח בסיווג אחיד המאפשר את פעילות כלל השימושים, תוך כדי קביעת הוראות תקנוניות מתאימות לכל שימוש (הנחיות, תכנוניות, תפעוליות ובדיקות שונות נדרשות טרם שילוב התכנית) אשר יאפשרו את פיתוחו של האזור בהתאם לתנאי השוק וצרכי בעלי הקרקע.

2. חלוקת השטח למתחמים שונים תוך כדי קביעת סל השימושים האפשרי בכל תא שטח, כך שתיווצר בשטח חלוקה מתאימה ומרחקי הפרדה מתאימים למניעת מפגעים סביבתיים.





במהלך בחינת החלופות השונות נמצאו הממצאים הבאים, אשר בסופם, השליכו על בחירת החלופה הנבחרת:

1. מיקומו של האזור בשולי העיר, בריחוק ניכר של מזרח התכנית וחלק מדרומה משימושים רגילים קיימים ו/או מתוכננים, מהווה הזדמנות תכנונית לתכנון שטחים לשימושי מלאכה ותעשייה קלה אשר זמינותם הנה מוגבלת בעיר.

2. מצפון וממערב לתכנית קיימים שימושים רגילים קיימים ו/או מתוכננים ברמת תכנון זו או אחרת, דבר הדורש את הגדרתם של אזורי חייץ בשטח התכנית על מנת למנוע מפגעים כגון רעש, איכות אוויר, חומרים מסוכנים וכד' בשימושים אלו.



3. המורכבות התכנונית- רגולטורית של פיתוח התכנית באופן הדרגתי על פי צרכי בעלי הקרקע וכוחות השוק טומנת בחובה סיכון גדול מידי ליצירתם של מפגעים סביבתיים ו/או פגיעה ביכולת המימוש המיטבית של כלל הזכויות בקרקע, כך שבסופו של דבר חסרונותיה של חלופה זו עולים על יתרונותיה.

לאור האמור לעיל, הוחלט לקדם במקום תכנית לעירוב שימושי תעשייה קלה, מלאכה, מסחר ותעסוקה תוך כדי קביעת מתחמים נפרדים לכל שימוש על מנת להגביר ככל הנראה את פשטות מימוש התכנית והודאות התכנונית. עם זאת, במקרים בהם נמצא כי תועלתה של הודאות התכנונית פחותה מיתרונות הגמישות התכנונית האפשרית, גובש מנגנון בדיקה מתאים המאפשר גמישות תכנונית זו או אחרת, תוך כדי צמצום פוטנציאל גרימת המפגעים הסביבתיים.





פרק ג- תיאור התכנית

1. כללי

שטח התכנית מתוכנן כשטח הכולל מגוון שימושים כגון מלאכה, תעשייה קלה, מסחר וכן תחנת דלק.

לאור דרישה אשר עלתה מהשטח בשלב גיבוש התכנית, הוחלט לאפשר את שילובם של שימושים מושכי קהל כגון בתי קולנוע, אולמות שמחה וכד' בשימושי התעסוקה בצפון התכנית, תוך כדי קביעת מנגנון מתאים למניעת חשיפתם של האחרונים למפגעים סביבתיים.



2. בינוי ושימושים מוצעים

ככלל, מבני התעשייה/תעסוקה אשר יוקמו במקום יהיו מבנים ייעודיים, אשר יוקמו בהתאם לתכנון מפורט ודרישות ספציפיות של המבנה. עם זאת, ככלל, מיועד השטח להקמתם של מבנים רב תכליתיים הכוללים מספר רב של קומות, לצורך מקסום מקסימלי של השטח לתועלת האזור.

3. הגדרת מתחמים

לאור היותה של התכנית סמוכה לשימושי מגורים בחלקה המערבי ומבני ציבור מצפונה, מומלצת לדעתנו יצירתה של חלוקת מתחמי משנה בתכנית וזאת לצורך מניעת קונפליקטים סביבתיים עתידיים.



לפיכך, נקבעה חלוקת המתחמים הבאים:

1. דרום התכנית (פרט לתא השטח המערבי הגובל במגורים) ייועד לשימושי מלאכה ותעשייה קלה כגון נגריות, מוסכים, מפעלי עיבוד שבבי, מפעלי אלומיניום, מפעלי מזון וכד', לרבות עסקים העושים שימוש בחומרים מסוכנים המחייבים שמירת מרחקי הפרדה.

2. מרכז התכנית- מגרש המיועד להקמת תחנת דלק ושימושי תעסוקה, לצד מגרשים לתעשייה קלה, מלאכה ומסחר, ללא עיסוק בחומ"ס המחייב מרחקי הפרדה.

3. צפון התכנית – שימושי מסחר ותעסוקה "נקיים" המהווה חיץ וממשק מתאים אל מבני הציבור ושימושי המגורים המתוכננים מצפון.



במרכז התכנית (מצפון לשימושי המסחר, תעשייה קלה ומלאכה ומצפון לתחנת הדלק) עתידה לקום חזית מסחרית משמעותית אשר תאפשר מסחר קמעונאי, כאשר יתר שימושי המסחר אשר יוקמו יהיו שימושי מסחר ללא משיכת קהל משמעותית כחנויות מפעל, מסחר סיטונאי לסוגיו השונים וכד', לצד מסחר התומך את פעילות האזור כמזנונים, חנויות לאספקה טכנית וכד'.

בצפון התכנית, בריחוק מתאים ממחזיקי חומ"ס פוטמציאלים ניתן יהיה לשלב גם שימושים מושכי קהל משמעותיים כקולנוע, תיאטרון, שימושי בידור וכד'.



תשריט התכנית ונספח הנוף מצורפים לנספח זה.



פרק ד' – השפעה סביבתית פוטנציאלית

1. איכות אוויר

פליטות מזהמי אוויר ממוסכים, נגריות, מפעלי מתכת וכד'

ככלל, השפעתם של עסקים אלו בסביבתם הנה מוגבלת יחסית ואינה צפויה לגרום למטרדים משמעותיים וזאת במידה ונשמר מרחק מינימלי משימושי קרקע סמוכים, לצד נקיטת צעדים טכנוניים ותפעוליים מתאימים לצמצום פליטתם.



מניתוח השפעתם העיקרית של עסקים אלו על איכות האוויר בסביבתם עולה כי עיקר הנושאים אשר יש לתת עליהם את הדעת הנם:

1. פליטות חלקיקי צבע ומזהמים אורגנים מתהליכי צביעה במוסכים, נגריות וכד'.
2. פליטות חלקיקים כתוצאה מעיבוד עץ ומתכת.
3. ריחות מפעילות מפעלי מזון.

בהתאם לספרות¹, מוערך מרחק ההפרדה הנדרש בין חדרי צביעה לבין שימושים רגישים בכ- 50 מ' ובתנאי שונקטים בחדר הצבע אמצעי בקרה בסיסיים בהתאם לגודלו. לגבי נגריות, מגדיר מדריך מרחקי ההפרדה אשר פורסם בשנת 2007 על ידי רשות הגנת הסביבה של דרום אוסטרליה², מרחק הפרדה מינימלי של 100 מטר בין מקור הפליטה לבין שימושים רגישים, כאשר ברור כי על מרחק זה קיימת השפעה רבה של היקף העבודה בנגריה ופרופיל פעילותה. ניתן להניח כי נתונים אלו מהווים קירוב טוב גם עבור השפעתם של מסגריות.



לפיכך, תכנון המתחמים השונים במתחם מאפשר עמידה בדרישות אלו, כאשר בכל מקרה כל שימוש יסדיר את פעילותו במסגרת הליך הרישוי, תוך כדי בחינה פרטנית.

פליטות ממפעלי פלסטיק, מפעלי עיבוד שבבי, בתי דפוס וכו'

לאור משרעת השימושים הרבה ומגוון סוגי ועוצמות הפליטה השונות, אין באפשרותנו לאמוד בשלב תכנוני זה בצורה מהימנה את פוטנציאל השפעתם של שימושים אלו, תוך כדי הגדרת הגבלות נדרשות במקרה הצורך.



לפיכך, מומלץ כי כתנאי להיתר בניה לשימושים אלו, תידרש הגשתו של נספח סביבתי למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כאשר על בסיס מסמך זה יגובשו "אד הוק" תנאים והגבלות הנדרשות מעסקים אלו על מנת למנוע מפגעים ומטרדים סביבתיים, כאשר ככלל ידרשו כלל העסקים להתקין מתקני טיפול להפחתת פליטות מזהמים בהתאם לטכנולוגיה המיטבית הזמינה.

לאור קרבתה היחסית של התכנית לשימושי מגורים ומבני ציבור, לצד עירוב השימושים המתוכנן בה תישמר למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הזכות להציב דרישות טכנוניות ותפעוליות העולות על אלו המקובלים באזורי תעשייה המרוחקים מרחק ניכר



¹ Spray coating activities—control of air and noise emissions, EPA South Australia, 100/12

² GUIDELINES FOR SEPARATION DISTANCES, December 2007, EPA South Australia



משימושי מגורים, לצד זכותה לדחיית בקשתו של בית עסק להשתלב בתכנית וזאת במסגרת עקרון "הזהירות המונעת".

בנוסף, למקורות פליטה אלו, יש לתת את הדעת גם לפליטות מזהמי אוויר בשלבי ההקמה השונים. בשלב תכנוני זה, קיים קושי מהותי לחזות את עוצמת מטרדי איכות האוויר הצפויה כתוצאה משימוש זה. עם זאת, ניתן להניח כי ניתן לצמצם את מטרדים אלו באמצעות הרטבת הדרכים הבלתי סלולות באתרי העבודה, לצד ביצוע הרטבה בעת עבודות בעלי פוטנציאל גבוה לפליטת אבק כגון הריסת מבנים, חפירה, קידוחי כלונסאות ועוד.

2. שפכים

שפכי מפעלים ומוסכים



מניתוח יצרני השפכים הפוטנציאליים בשטח התכנית, לאור השימושים המתוכננים, עולה כי רבים מהם מהווים יצרני שפכים באיכות ובכמות משמעותיות, דבר המחייב את התקנתם של מתקני טיפול בשפכים בשטח התכנית וזאת על מנת להתאים את איכות השפכים לאיכות המתאימה להזרמה למערכת השפכים העירונית. לפיכך, יש להציב כתנאי לאישור היתר בניה בשטח התכנית את הצגתו של פתרון מתאים לשפכי בית העסק. במקרה בו יתוכנן מבנה רב תכליתי ללא הגדרת שימושים ספציפיים, יש להקצות בו שטח של 30 מ"ר לפחות בחצר/חניון המפעל, אשר יהיה נגיש לכלי רכב ומיועד להצבתם של מתקני טיפול בשפכים. במקרה זה, יובהר ליזם המבנה כי במקרה בו צרכי המבנה לצרכי טיפול בשפכים יעלו של שטח זה, עליו יהיה להקצות שטחים נוספים לטובת שימוש זה, ללא פגיעה במילוי דרישות אחרות כגון תקן חניה, רחבות כיבוי אש, נגישות וכד'. במידה ולא ניתן יהיה ליישם את דרישה זו, יוגבל מספר העסקים יצרני השפכים הדורשים טיפול הרשאים לפעול במבנה.



בכללי תאגידי המים, אשר פורסמו בשנת 2011, מוגדר כי איכות שפכי יצרני שפכים תעשיתיים יבדקו אחת לתקופה בנקודת החיבור בין צנרת השפכים של יצרן השפכים למערכת הביוב הציבורית וזאת לצורך חישוב תשלום אגרת הביוב בה חייב יצרן השפכים. עם זאת, הטמעתה של שיטת דיגום זו במבנים בהם קיים שימושים מעורבים הנה קשה ביותר, כאשר קיים קושי להתקנת נקודת דיגום לכל שימוש במידה והדבר לא שולב בעקרונות תכנון המבנה.

לפיכך, יש לתכנן את מערכות הביוב במבנים רב תכליתיים תוך כדי שאיפה מרבית לניקוז כלל השפכים מיחידה עסקית בודדת (כתלות המפורט של המבנה) לנקודה מרכזית אחת הניתנת לבקרה ומעקב, לצד מתן גמישות מרבית לאפשרות חלוקת היחידות הבסיסיות לחלוקות משנה, תוך כדי פיצולה של מערכת הביוב כך שתישמר אפשרות ביצוע דיגום שפכים נפרד עבור כל יחידת משנה.



תכנית הטיפול בשפכים המתוכננת במבנה רב תכליתי, תוגש למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ואישורה יהווה תנאי לקבלת היתר בניה במקום. במידת הצורך, תדרוש המחלקה מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'.

3. חומרים מסוכנים

לאור קרבתה היחסית של התכנית לשימושים רגישים, לצד עירוב השימושים בתוכה הכולל גם שימושים מהווים רצפטורים ציבוריים, קיים במקום פוטנציאל ליצירת סיכון בלתי קביל באם במקום יאוחסנו חומרים מסוכנים.





לפיכך, ככלל הוחלט כי בתכנית יאסר אחסון ו/או שימוש בחומרים מסוכנים המחייבים שמירת מרחק הפרדה בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה.

עם זאת, ניתנה בהוראות התכנית אפשרות להקל מהוראות סעיף זה עבור תאי השטח לשימושי מלאכה בדרום התכנית, הנמצאים בריחוק ניכר משימושי מגורים והן במרחק לא מבוטל משימושי המסחר האיסטנטיביים במתחם, כך שקיימת ישימות תכנונית לשילוב חומרים מסוכנים בפעילותם ללא יצירת קונפליקטים סביבתיים וזאת באמצעות תכנון מתאים של אחסון החומר"ס בשטח המגרש ושמירת מרחקי הפרדה מתאימים בכפוף לבדיקה מתאימה.

4. זיהום קרקע



בשטח התכנית, צפויים לפעול שימושי מלאכה המהווים פוטנציאל לזיהום קרקע באם אלו לא יכללו אמצעים מקובלים כגון כיסוי שטחים תפעוליים בהם מבוצעת פעילות עם חומרים מזוהים קרקע בחומר אטים לחלחול, מניעת שפיכת נגר עילי מזוהם לסביבה וכד'.

לאור כך, יש להקפיד כי כלל אמצעים אלו, הדרושים בהתאם לפרופיל הפעילות המתוכנן במבנה, יוסדרו במסגרת תנאי היתר הבניה/רשיון העסק.

בנוסף, בשטח התכנית קיימות שפיכות לא מבוטלות של פסולת בניין, אשר מהווה פוטנציאל נמוך לזיהום קרקע. לפיכך, מומלץ כי תנאי לאישור בניה יהיה בדיקה ויזואלית של השטח על ידי אדריכל המבנה/מנהל הפרויקט אשר על בסיסה יצהיר כי במקום לא קיימת פסולת בניין במקרים בהם היא אינה קיימת במגרש. במידה ובמגרש תימצא פסולת בניין, יהיה פינויה לאתר מוסדר, תנאי לאישור היתר הבניה במקום.

5. פסולת



לאור שימושי הקרקע המתוכננים באתר, לא מן הנמנע כי במקום יפעלו מפעלים בעלי פוטנציאל ייצור כמויות פסולות משמעותיות באיכותם ו/או כמותם, אשר אינם ניתנים לפינוי על בסיס מערכת פינוי הפסולת העירוני.

לאור כך, יש לחייב כי תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגת פתרון מתאים לפינוי פסולת בתוך תחומי המגרש, תוך כדי מניעתם של מטרדים פוטנציאליים כגון ריחות, זבובים, מזיקים וכד' (רלוונטי בעיקר עבור מפעלי מזון או שימושים אחרים המאופיינים ביצירת כמויות גדולות של פסולת אורגנית רטובה). גודל מרכז הפסולת ומאפייניו יגזר מהיקף הבינוי ואופי הפעילות המתוכננים.



ככלל, מומלץ כי כלל אחסון פסולת אורגנית בכלל מפעלי המזון, חברות קייטרינג ו/או כל מפעל אחר המהווה מקור משמעותי ליצירת פסולת אורגנית רטובה, יעשה בחדרי אשפה סגורים וממוזגים.

כמו כן, כלל המבנים בתכנית יכללו מרכזי מחזור אשר יכללו מתקנים למחזור נייר, זכוכית, קרטון, פלסטיק וכד'. בשלב התכנון המפורט, ניתן יהיה להמיר דרישה זו בהקמת מרכזי מחזור אזוריים משותפים למספר מבנים, בהתאם לאופי המבנים והשימושים אשר יתגבש במקום.

6. קרינה



בשטח התוכנית עתידים לקום חדרי טרפו לשימוש המבנים השונים. על חדרים אלו לעמוד בדרישות חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ולהיות ממוקמים בשטחי המגרשים וזאת



בכפוף להקמתם בהתאם לנהלי חברת החשמל ושמירת מרחקי הפרדה נדרשים ונקיטת אמצעי הגנה כגון גידור, שילוט וכד'.

בנוסף, יש לתאם את הקמת כלל המבנים אל מול חברת החשמל בהיבט מרחקי בטיחות ממקורות קרינה קיימים ו/או מתוכננים בשטח המתחם, כאשר במקרה הצורך תידרש העתקת תשתיות ו/או מיגונם וזאת ככל הנדרש בהתאם למרחקי הבטיחות ממתקנים אלו.

7. בניה ירוקה

לאור נפח הבנייה הגדול המתוכנן בשטח התכנית, מומלץ להטמיע בתכנון המבנים את עקרונות הבניה הירוקה, כפי שהם מוגדרים בפרקים הרלוונטיים בתקן הבניה הירוקה 5281, בחלקו העוסק במבני תעשייה.



8. רעש

התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990

מפלסי הרעש המרביים המותרים נקבעים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

בתקנות אלו נקבע כי באזור מגורים (מבנה ב' לפי התקנות), מפלס הרעש המותר הינו 50dBA לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות בשעות היום (6:00 - 22:00) ו- 40dBA לרעש הנמשך מעל 30 דקות בשעות הלילה.



במבני תעשייה (מבנה ה' לפי התקנות), מפלסי הרעש המותרים הינם 70dBA לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות בשעות היום (6:00 - 22:00) ו- 70dBA לרעש הנמשך מעל 30 דקות בשעות הלילה.

עפ"י התקנות, מפלסי הרעש המותרים נקבעים בתוך המבנה, כאשר החלונות לכיוון מקור הרעש פתוחים. מפלסי הרעש המותרים מתייחסים לרעש הנובע מהמקור בלבד ללא תרומת רעש הרקע במקום.

על אולמות שמחה באם יוקמו במקום יהיה צורך לעמוד בתקנות למניעת רעש תוך כדי תכנון אקוסטי מתאים (לרבות אמצעי השתקה בהתאם לצורך), לצד שמירה על הנחיות תקנות רישוי עסקים (התקן מד-רעש באולם שמחות ובגן אירועים, תשס"ו-2006), אשא מגדירים את מפלסי הרעש המרביים אשר מעבר להם אסורה פעילות אולם האירועים



ככלל, בשלב תכנוני זה, אין באפשרותנו לאמוד את רמת הרעש החזויה מכל שימוש ושימוש וזאת בשל אי ידיעת זהות המשתמשים. לאור כך, גובש סט הנחיות בו נדרש לנקוט לעת תכנונם המפורט של המבנים:

המלצות

• הצגת מסמכים

על מנת למנוע חריגות ממפלסי הרעש המותרים, מפעל או עסק בעלי פוטנציאל גרימת רעש חורג יגיש "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות מנהלת האתר כחלק מתהליך בקשת





הקצאת המגרש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי המצטבר של כל המפעלים/ עסקים במגרש.

חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש ("Insertion Loss") הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.

כמו כן, במידה והמגרש אינו נמצא בשורה הראשונה הקרובה ביותר לאזורי המגורים, יופחת המיסוך האקוסטי הנוצר ממבנים קרובים יותר לאזורי המגורים, מהספק הקול באותו מגרש.



• חריגות

הספק הרעש המצרפי הכולל של כל מקורות הרעש החיצוניים ומעטפת המבנים בכל מגרש, ישווה לתקנות למניעת מפגעים, כאשר עליו להתחשב במצב הקיים/מתוכנן במקום. בראשית יישום התכנית, במצב בו מרבית השטח יהיה ריק, על מנת למנוע את מיצוי זכויות הרעש ע"י בית עסק בודד יהיה צורך לכלול בדו"ח מפלסי רעש אופייניים עבור שימושים פוטנציאליים שכיחים בתאי השטח הסמוכים כגון נגריות ומוסכים עבור מגרשי המלאכה ומבני משרדים הכוללים מערכות סטנדרטיות כמיזוג אוויר וגנרטור חירום עבור מבני התעסוקה.

בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים ועסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר (מבנה א' ומבנה ב' בתקנות) וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בתוך התכנית (מבנה ה' בתקנות).





פרק ה' – הצעה להוראות התכנית

1. תנאי לפתיחת תיק בניין/בקשת רשיון עסק בשטח התכנית יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לתוכניות המבנה, כאשר במקרה הצורך ובהתאם לדרישתה יוגשו מסמכים נוספים כגון נספח סביבתי, פרשה טכנית וכד'. ככלל, תנאי להוצאת היתר בניה לשימושי מלאכה ותעשייה קלה יהיה הגשתו של מסמך סביבתי מפורט הכולל התייחסות לנושאים כגון איכות אוויר, שפכים, חומרים מסוכנים וכד', אישורו על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי ההיתר. ניתן להקל מתנאי זה (הגשת נספח סביבתי כתנאי לקבלת היתר בניה) בתנאי שבמקום מתוכננים עסקים בעלי פוטנציאל זיהום נמוך יחסית לדעת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
2. ככלל, יותקנו בעסקים המתוכננים בשטח התכנית מערכות לטיפול באוויר בהתאם לטכנולוגיה המיטבית הזמינה, בכפוף לאישורה של המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
3. ככלל, בשטח התכנית תיאסר הפעלתם של עסקים אשר לצורך פעילותם עושים שימוש בחומרים מסוכנים הנכללים בהתאם לסוגם וכמותם בנספחים א' וב' של מסמך מדיניות ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה ממרץ 2014, או עדכנוו התקף ליום בקשת היתר הבנייה ו/או רישיון העסק. עם זאת, ניתן יהיה להקל מהוראות סעיף זה בתאי שטח המיועדים לשימושי תעשייה קלה ומלאכה (תאי שטח 9-12), בכפוף לכך כי אחסון החומ"ס במגרש ישמור על מרחק הפרדה מספק מרצפטור ציבורי בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה הרלוונטית לנושא מרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס. תנאי לאישור ההקלה יהיה קבלת אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים/המשרד להגנת הסביבה אשר בסמכותם לדרוש כתנאי מקדים לבחינת הבקשה עריכת סקר סיכונים, סקר שימושים ו/או הכנת כל מסמך אחר אשר יראו לנכון כנחוץ לבחינת הבקשה.
4. בכלל תאי השטח בתכנית, יאסר אחסון ו/או שימוש בגזים רעילים (קבוצה 2.3) ובחומרי נפץ מכל סוג (קבוצה 1). במקרים מיוחדים, ניתן יהיה לחרוג מאיסור זה, בכפוף להגשתו של סקר סיכונים, אישורו על ידי היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיו בתנאי היתר הבניה.
5. כלל החומרים המסוכנים בשטח התכנית יאוחסנו במקומות סגורים, מאוררים ומשולטים, בהתאם לחוקים, לתקנות ולהוראות היצרן, תוך כדי גיבוס נוהל חירום ונהלי תחזוקה מתאימים.
6. בכלל המבנים תוקצה חצר אחורית ו/או שטח ייעודי בחניון המבנה אשר יישמש לשימושים תומכים בפעילות המבנה כגון הצבת מתקני קדם טיפול בשפכים, מיקום חדרי אשפה, מרכזי מחזור וכד'. כמו כן, תשמר אופציה להסבתו של שטח בגודל של כ- 30 מ' באזור זה, להקמתם של מתקני טיפול בשפכים. מיקום אזור זה יקבע תוך כדי מתן מענה תכנוני מתאים להעברתה של צנרת שפכים תהליכית אל אזור זה, כאשר בתכנית תיאסר הקמתה של צנרת שפכים חיצונית.
7. במקרים בהם יתוכננו במקום מבנים רב תכליתיים, יותקנו בהם פירי אורור אשר יאפשרו תיעול גזי פליטה מן השימושים פולטי מזהמי האוויר אל גג המבנה. הקלה מסעיף זה תינתן בכפוף להתחייבות כי המבנה לא יכלול עסקים בעלי פוטנציאל לגרימת מזהמי אוויר כגון מעבדות, בתי אוכל וכד'.
8. בשטח התוכנית תיאסר הקמתם של ארובות חיצוניות ו/או ארובות אשר גובהם נמוך מגובה המבנה.
9. בכלל החניונים התת קרקעיים אשר יוקמו בשטח התכנית יותקן אורור מאולץ בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. אורור זה ישלט הם על ידי בקרים אשר ימדדו את ריכוז מזהמי האוויר בחניון והן על ידי "שעון שבת" אשר יפעיל את





המערכת בשעות השיא בבוקר ובערב במבני תעסוקה ולמספר דקות קבוע (בהתאם לאופי הבניין). פליטת האוויר המאולץ של החניונים יהיה מעל למפלס הגג הגבוה. בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה ניתן יהיה לקבל הקלה לגבי מיקום פתחי הפליטה.

10. כתנאי לקבלת היתר בניה תידרוש המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הצגת תחשיב של פסולת הבניין הקיימת במגרש (במידה וזו קיימת) והתחייבות לסילוקה לאתר מורשה לכך או לחילופין הצהרה של מגיש הבקשה ו/או מנהל הפרויקט לאי קיומה של פסולת בניין במקום טרם תחילת הבניה.

11. חדרי טרפו, יוקמו בגבולות המגרשים, תוך כדי קבלת אישורי חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה לשמירה על מרחקי הפרדה נדרשים והצבת כלל אמצעי הבטיחות הנדרשים. כמו כן, במידה ותוקם תחנת השנאה במקום, תוקם זאת, בהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים בהתאם להוראות חברת החשמל, כאשר במקרה הצורך תערך סימולציית קרינה אלקטרומגנטית מתאימה.



12. כלל קווי הבניין יתואמו אל מול חברת החשמל, תוך כדי העתקת/מיגון תשתיות במקרה הצורך בהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים ממקורות קרינה קיימים/מתוכננים כגון קווי מתח, שנאים וכד'.

13. בתכנון המבנים בשטח התכנון יוטמעו מרכיבי בניה ירוקה בהתאם לתקן 5821, בחלקו המיועד למבני תעשייה, על בסיס הנחיות מפורטות אשר יתואמו מראש עם היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.

14. תנאי לקבלת היתר בניה בשטח התכנית, יהיה הצגת פתרון מתאים לאצירת ופינוי פסולת תוך כדי מניעת מפגעים וכן לצורך הפרדה במקור ומחזור. על פתרון זה להיות בתוך גבולות המגרש.



15. אחסון פסולת אורגנית בכמות משמעותית כתוצאת מפעילות מפעלי מזון, חברות קייטרינג וכד', יתבצע בחדרי אשפה סגורים וממוזגים.

16. כתנאי לאישור היתר בניה/רשיון עסק בשטח התכנית, יגיש מפעל או עסק בעל פוטנציאל גרימת רעש חורג "דו"ח הערכת רעש לסביבה", עפ"י דרישות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, כחלק מתהליך אישור הבקשה להיתר בניה במגרש. במקרה שמדובר במגרש או במבנה המתוכנן להכיל מספר עסקים, על הדו"ח לכלול חישוב של הספק הרעש המרבי הכולל של כל המפעלים/עסקים במגרש. חישוב זה יסכם את הספקי הרעש של כל מקורות הרעש המתוכננים מחוץ למבנה והספק הרעש הכולל של מעטפות המבנים באותו מגרש. במידה ויתוכננו אמצעים להקטנת הרעש של מקור או מקורות מסוימים, אזי הקטנת הרעש ("Insertion Loss") הניתנת ע"י האמצעים תופחת מהספק הרעש של אותו מקור.

17. על דו"ח הרעש לכלול גם את השפעתם הקיימת של מקורות רעש קיימים/מתוכננים בתכנית וזאת למניעת מצב בו כלל זכויות הרעש מוקנות לשימוש בודד. במקרה בו לא קיימים מקורות רעש באזור, תוערך תרומתם הפוטנציאלית על בסיס סל השימושים האפשרי בהתאם ליעודי הקרקע, תוך כדי נקיטת הנחות סבירות, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.



18. בכל מקרה, מפלס הרעש המרבי מעסק הנכלל בתכנית, לא יעלה על המפלס המרבי המותר שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990. מגבלה זו מתייחסת להשפעת המפעלים ועסקים על מבני המגורים ואחרים הקרובים ביותר וגם על מפעלים ועסקים אחרים המתוכננים בתוך התכנית (מבנה ה' בתקנות).

19. פעולות בניה יוצרות אבק בתכנית כגון הריסה, קידוחי כלונסאות ונסיעת משאיות על דרכים בלתי סלולות יעשו תוך כדי הרטבה. כמו כן ינקטו מירב האמצעים למניעת יצירת מטרדי אבק כגון התקנת כיסוי לביצוע הקידוחים, שאיבה רציפה וכד'.

20. במטרה להקטין את מטרד הרעש, ככל האפשר, בעת ההקמה, יש לנקוט באמצעים כדלהלן:

א. המשאיות הכבדות יעברו, ככל האפשר, בכבישים עורקיים ובנתיב הקצר ביותר מכבישים אלו לשטח התכנית ולא דרך כבישים מאוכלסים.





ב. שעות העבודה באתר ייקבעו בהתאם להנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992. ע"פ תקנות אלו, חל איסור מוחלט להפעלת ציוד בנייה באתר בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת.

ג. ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979.

ד. יש לרכז את הפעילויות הרועשות לאותו פרק זמן כדי לצמצם, ככל האפשר, את תקופת חשיפת הרעש של התושבים הגרים מסביב לפרויקט.

ה. בכל מקרה, בהתאם להמלצת המשרד לאיכות הסביבה, מפלסי הרעש הנוצרים בעת ההקמה לא יחרגו ממפלסי הרעש המרביים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, בתוספת 20 dBA, כפי שנמדד 1 מ' מחוץ לחזיתות המבנים הסמוכים.



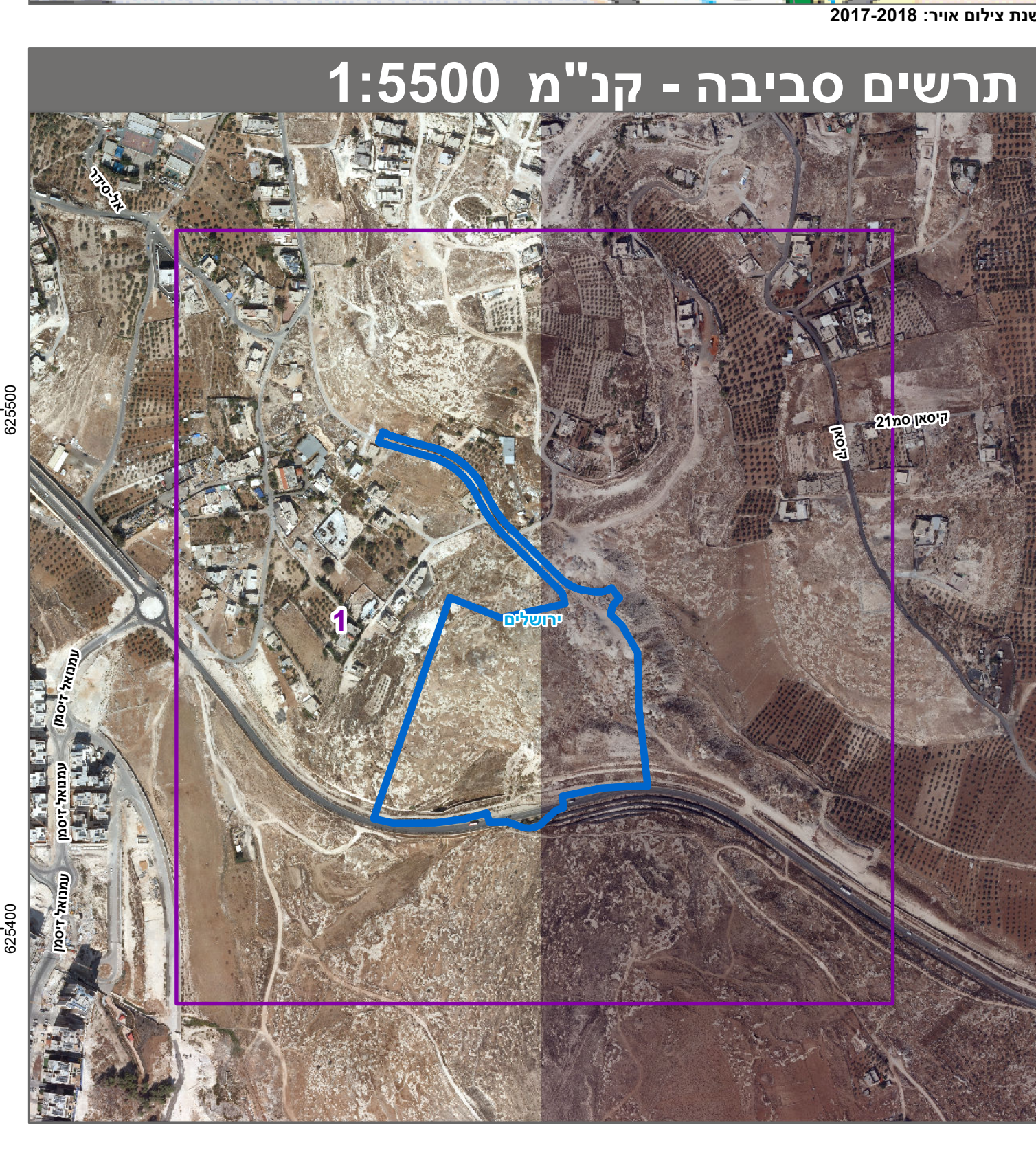
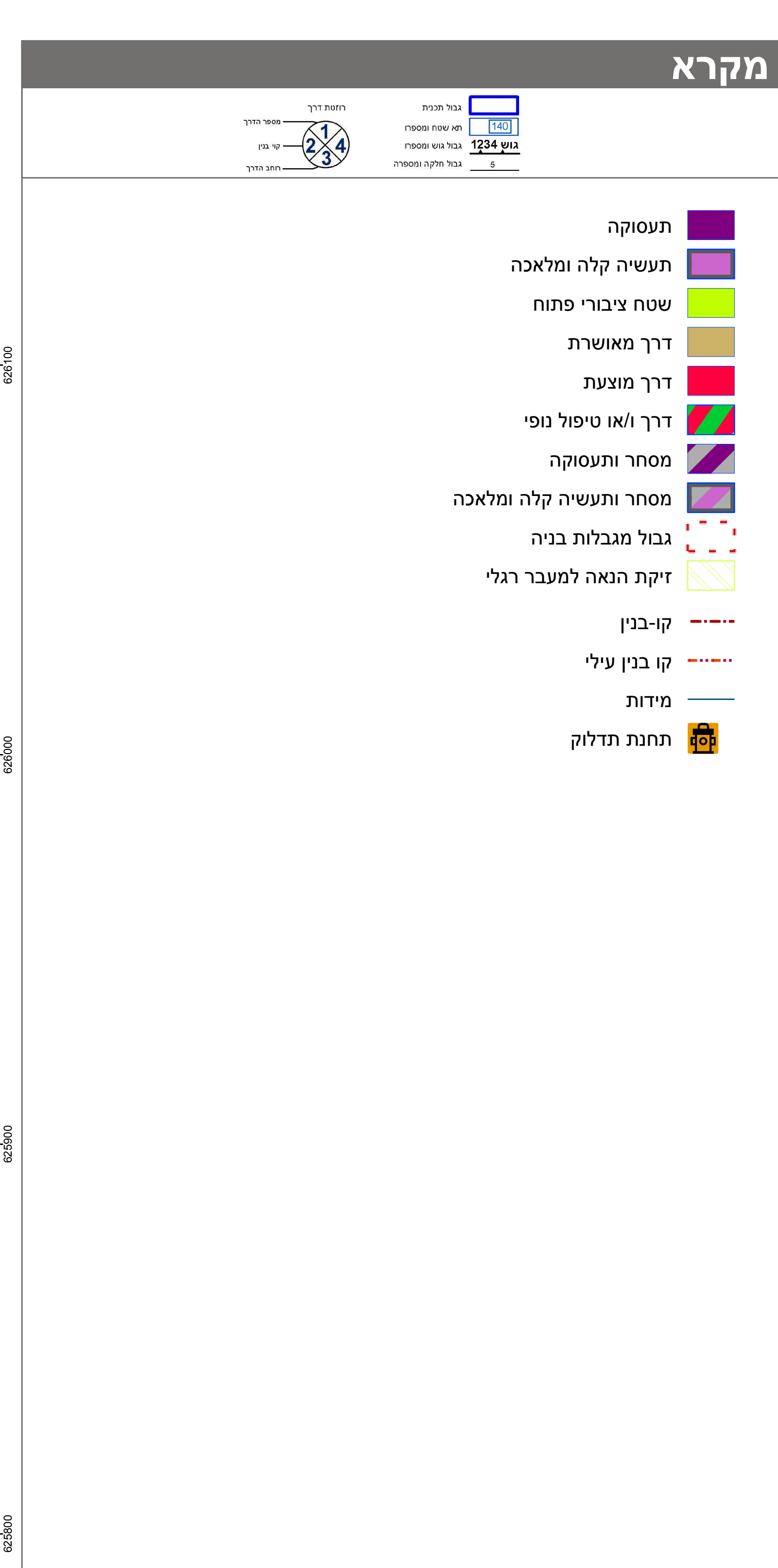
21. תנאי למתן היתר בניה לבניין רב תכליתי ו/או בניין מעטפת שלא ידועים השימושים המבוקשים ו/או זהות מאכלסי המבנה, יהיה הצגת הטמעתם בבקשה להיתר כל האמצעים ההנדסיים הנדרשים לאכלוס מפעל תעשייתי/מעבדות לרבות מערכות אוורור ומינדוף, מיקום מתקן קדם לטיפול בשפכים, מיקום שוחות דגימה, חדרי פסולת נפרדים (סניטארית ומסוכנת), חדר מחזור, אמצעים למניעת רעש ועוד. בכל בניין רב תכליתי, יגיש בעל הבקשה להיתר התחייבות לעירייה חתומה על ידי עו"ד, כשתנאי מקדמי למפעל יהיה עמידה בתנאים המפורטים בכל הסעיפים הנ"ל.

22. תנאי למתן היתר בנייה למבנה רב תכליתי או בניין מעטפת בלבד, יהיה מתן התחייבות משפטית, לשביעות רצון היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, של מבקש הבקשה להיתר בה יתחייב לא לחתום על חוזה ולא לאפשר כניסת מפעלים/עסקים/מעבדות למבנה נשוא הבקשה להיתר טרם מתן אישור מראש מאת המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לאכלוס.



23. תנאי לאישור היתר בניה/חפירה בתאי השטח בתכנית יהיה הגשתו של נספח ביצוע סביבתי בו תוערך השפעתם הסביבתית הפוטנציאלית של ביצוע העבודות, תוך כדי הצעת פתרונות מתאימים.





חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965		
תכנית מפורטת		
מס' 101-0690750		
מתחם תעסוקה אום טובא.		
תשריט מצב מוצע		
גיליון 1 מתוך 1		
ירושלים	מחוז	
ירושלים	מרחב תכנון מקומי	
ירושלים	רשות מקומית	
	ישוב	
מחזית	תכנית בסמכות	
איחוד ואו חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	איחוד וחלוקה	
תכנית שמכונה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
17	מונה תדפיס התשריט	
17:32	מועד הפקה	22/01/2020
1:1000	שטח התכנית	55.5 דונם קנה מידה
אישורים בתכנית מס' 101-0690750		

שמות*	
בני סאסי תאגיד: פמ" - החברה לפיתוח מזרח ירושלים	מגיש התכנית
רננה-נילי חר"ג תאגיד: ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים	עורך ראשי

בעלי ענין בקרקע*	
מוחמד אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
המוחמדי-יונס אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
טאמח אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
עבד אל רזאק אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
עומר עבד אל רחמאן אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
פאדל-איבראהים אבו טיר	בעלים
תאגיד:	
סמיר אבו-טיר	בעלים
תאגיד:	
חמזה-ג'אד דבש	בעלים
תאגיד:	
חזיג'אד דבש	בעלים
תאגיד:	

טבלת גושים וחלקות*			
מספר גוש	חלק/כל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקיותן
30799	חלק		999
31211	חלק		999
31221	חלק		999

ה'רשי"ה המלכה הפורטוגלית הכתירה / ה'רד"ה שפורסם בעיתונות ברוממות

ה'רשי"ה מציג באות ה' המפה הטופוגרפית/הצמחית המהווה קו לחינתו, זו ערכה

על ידי ביום 17/08/2018 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ל ובהתאם להוראות החוק

ולתקנות המומדים שבתוקף.

דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית

רונן אור 1493

שם המודד מספר רשיון

תחתימה

תאריך

17/08/2018 תעודת מסמך 101.0660750

נספח נורף

נספח מס' 5

נספח לתכנית מס' 101-0690750

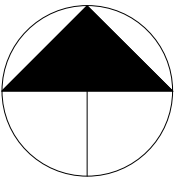
מתחם תעסוקה מזרחי
אום טובא, ירושלים

גליון 1 מתוך 2	
תחולה	מנחה
תיאור	נספח נופי, תכנית
תאריך עריכת הנספח	30/01/2020
קנ"מ	

שמות וחתימות:	
עורך הנספח	שם: יעל מוריה
	תאגיד: מוריה סקלי אדריכלות נוף בע"מ

מקרא

- כניסה ראשית למבנה
- סימון מפלס פיתוח
- סימון גובה קיר
- סימון חתכים
- קיר פיתוח
- מדרגות
- רמפה
- פתח נסיעה לעץ
- עצים מתוכננים
- מדרכה
- מיסעה
- חניה
- חצר שירות
- שטח פתוח במגרש פרטי
- "כיסים" עירוניים
- שביד טבעי
- גינון במרחב ציבורי
- אזור לשיקום נופי
- שצ"פ (גינון)
- שטחי חלחול



ת.ב.ע.
101-452300



ייתביבס חפסג – א6. סמ. חפסג הביבסה וסליא חפסג

תכנית 101-0690750 10/03/2020 09:50:08 נספח איכות הסביבה נספח מס. 6א – נספח סביבתי