

12/12/2022
להפקיד את התכנית
03/04/2023
-חוות דעת סביבתית-
תאריך
י"ר הוועדה המחוזית

תוכנית 0873109 - 101
אזור מגורים חדש - שכונת שועפאט
ירושלים



-אפריל 2022-

עדכון מתאריך 07.03.2023 לאחר הערות וועדת התכנון המחוזית

עורך הנספח - שמואל אפוטה M.Sc - יועץ לאיכות הסביבה, *Envirotech* ייעוץ וניהול פרויקטים סביבתיים.

עבור היזם - סאלם אבו חדיר, שועפאט.

אדריכל התכנית - איברהים חאג' יחיא.



תוכן עניינים



4	תקציר מנהלים
5	פרק א' – הצגת מצב קיים
5	1. תיאור הסביבה
5	1.1 תיאור כללי
5	1.2 מיקום התוכנית
6	1.3 רקע סטטוטורי
7	1.4 שימושי וייעודי קרקע בסביבת התוכנית
9	1.5 הידרולוגיה וגיאולוגיה
11	1.6 טבע עירוני, אקולוגיה, שטחים פתוחים ועתיקות
12	פרק ב' – תיאור התכנית המאושרת
12	2. תיאור התוכנית
12	2.1 תיאור כללי
14	פרק ג' – היבטים סביבתיים של התכנית
14	3. השפעות סביבתיות מתוקף התוכנית
14	3.1 השפעות רעש ואיכות אוויר
14	3.2 רעידות
14	3.3 קרינה
15	3.4 ניקוז וניהול מי נגר
15	3.5 פסולת
15	3.6 זיהום קרקע
15	3.7 אסבסט ואבק מזיק
16	3.8 מפגעים סביבתיים בעת הקמת השכונה
16	פרק ד' – המלצות סביבתיות
16	4. המלצות
16	4.1 כללי
16	4.2 אקוסטיקה (רעש ורעידות)
16	4.3 ניהול מי נגר
16	4.4 ביוב
17	4.5 איכות אוויר
17	4.6 קרינה
17	4.7 פסולת
17	4.8 עודפי עפר
17	4.9 עירוב שימושים
18	4.10 אבק מזיק ואסבסט
19	5. מסמכי יחוס

מפות

6	מפה 1 – מיקום התוכנית על רקע הסביבה
7	מפה 2 – תכניות בסביבת המתחם הנסקר
7	מפה 3 – ייעודי קרקע בסביבת התוכנית
8	מפה 4 – כבישים ומזהמי כביש אופייניים בסביבת המתחם
8	מפה 5 – תחבורה
10	מפה 6 – חבורות קרקע באזור
10	מפה 7 – סטרטיגרפיה אזורית
11	מפה 8 – מיקום התכנית על תמ"א 34 ב/4 – מפת אזורי פגיעות מי תהום
11	מפה 9 – אזורי סכנה למי תהום מזיהום של דלקים





מפה 10 – פריסת אנטנות פעילות..... 14

תמונות

תמונה 1 – סביבת המתחם הנסקר..... 13

תמונה 2 – מוקדי השלכת פסולת ואסבסט..... 16

תרשימים

תרשים 1 – תשריט מצב מאושר..... 12

תרשים 2 – תוכנית הבינוי וחתכי הבנייה..... 13





תקציר מנהלים

תכנית מספר 101-0873109 לאזור מגורים חדש בשועפט, הנה תוכנית מתאר מקומית, בסמכות הוועדה המחוזית, המהווה חלק מפולגון שמוצע למגורים בצפון מערב שכונת שועפאט, שטחה כ- 38 דונם והיא כוללת הקמתן של 450 יח"ד חדשות. השכונה מהווה רצף תכנוני לתכנית 7622 ומתחברת למערך הדרכים המאושרות ומציעה מבני מגורים בני 8 קומות, שטחי שצ"פ, שטחים להקמת בנייני ציבור ודרכים חדשות. שטח התוכנית הנה בבעלות פרטית. אציין כי קיימת תכנית שלד שבוצעה בתיאום עם העירייה, ושתכנית זו היא חלק ממנה.



האתגרים הסביבתיים של התוכנית הנם:

- ☒ מניעת מטרדים בעת ההקמה של המיזם.
- ☒ שילוב ושמירה על ערכי טבע שכן התוכנית מצויה בתחום אתר טבע עירוני 31 "שדות שועפט" שנסקר במסגרת "סקר תשתיות טבע עירוני בירושלים" בשנת 2010.

חוות דעת זו, נועדה לבחון את ההיבטים הסביבתיים של המצב הקיים ואת התכניות השונות החלות בשטח התכנית ובסביבתה. חוות הדעת מציגה את ההשפעות הסביבתיות הפוטנציאליות מהתכנית הנדונה. יודגש כי חוות דעת זו הנה עבור הפולגון המאושר שהנו חלק מהקו הכחול של התוכנית הכוללת עבור הרחבת שכונת צפון מערב שועפאט.



לגבי היבטים סביבתיים כגון רעש ואיכות אוויר, הרי שתוספת הבנייה לייעוד מגורים, תשנה את ספי הרעש והאוויר בשכונה אולם ללא מקור ממוקד כגון הפעלת רכבת קלה או כבישים בינעירוניים/מחלפים ועל כן המלצות מסמך זה הן שלא לבצע מדידות ו/או חיזויי רעש ואיכות אוויר למיזם זה. ניתוחי ההצללה, הקרינה והרוחות ייערכו לפי הנחיות מחלקת איכות הסביבה, עיריית ירושלים. כחלק ממענה היזם לדרישות היח"ס העירונית, בוצע סקר טבע עירוני מקדים וכן סקר טבע עירוני כולל התייחסות להיבטי נוף ולסביבה. לסיכום, בפרק ה' מופיעות המלצות להוראות התכנית אשר יוצגו ליח"ס לקראת הבקשה להיתר בנייה.





פרק א' – הצגת מצב קיים

1. תיאור הסביבה

1.1 תיאור כללי

שועפאט היא שכונה גדולה בצפון ירושלים המשתרעת לאורך כביש ירושלים-רמאללה הישן, בין הגבעה הצרפתית בדרום לבית חנינא בצפון בגובה של 780 מטר מעל פני הים. נכון ל-2020 מתגוררים בשכונה כ-39,000 תושבים. פי המסורת הרווחת בכפר, נוסדה השכונה לפני מאות שנים על ידי מהגרים מחיג'אז. בשנת 1948 ניטשו קרבות עזים באזור הכפר והוא נכבש על ידי חטיבת הראל במאמץ ליצור קשר עם שכונת עטרות הנצורה. רוב תושבי השכונה עקרו ממנה בעת המלחמה, אך בתקופת השלטון הירדני היא אוכלסה מחדש. החל משנת 1954 קיבלה השכונה תנופת בניה על ידי משפחות ערביות מוסלמיות ונוצריות אמידות, שבנו בה את בתיהם. לשכונה צביון של שכונת יוקרה עם אווירה כפרית. יש בה חברות מסחריות רבות וחנויות מפוארות בצמוד לשטחי עיבוד של תושבים שעדיין עוסקים בחקלאות.



1.2 מיקום התוכנית

תכנית 101-0873109 ממוקמת בשטח שבין רמת שלמה מצפון מערב ושכונת שועפאט מדרום מזרח ומזרח, בצדה הצפון מערבי של השכונה כיום. שטחה של התוכנית, 38 דונם והיא נועדה לאפשר הקמתן של 450 יח"ד חדשות. השכונה מהווה רצף תכנוני לתוכנית המתאר המקומית 7622 שתוכננה עבור שכונת שועפאט ומאפשרת הקמת מבני מגורים של עד 8 קומות וכוללת גם שטחים ציבוריים פתוחים, שטח למבני ציבור ודרכים חדשות. התוכנית מציעה לראשונה בתחום שועפאט, הקמה של 2 מרתפי חנייה תת"ק לכל מבנה. התוכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע משטח נוף פתוח לאזור מגורים גו-ד, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לדרכים ולשטחים פתוחים וכן למבנים ומוסדות ציבור. כמו כן קובעת התוכנית מב' קומות מרבי לבנייה, מספר יח"ד מירביים, הוראות לפיתוח ובינוי, מתן תנאים להיתרי בנייה, שלביות ביצוע והוראות בנוגע לעצים. התוכנית מייעדת כ-63% משטח התוכנית למגורים (ג ו-ד בעיקר) ולשאר ייעודי הקרקע שנדונו. אישור התכנית יקדם מימוש בניה למגורים בשכונת שועפאט.



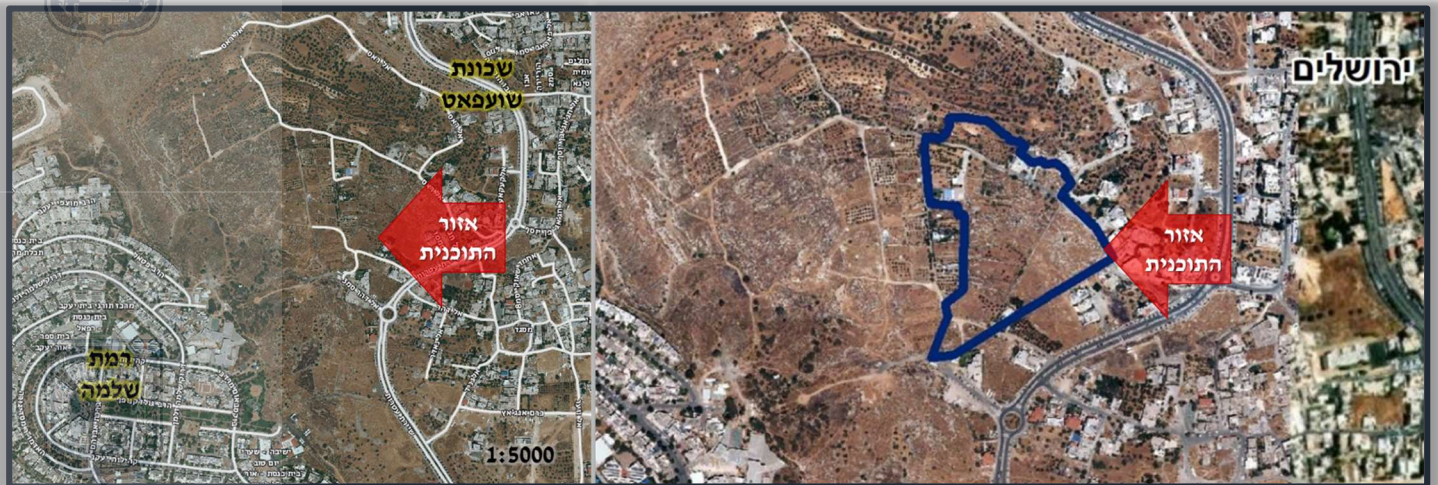
טבלה 1 – גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30544	לא מוסדר	חלק	37-38, 48, 902, 905	47, 76
30555	לא מוסדר	חלק		901
30556	לא מוסדר	חלק	1, 999	2, 5

להלן מיקום התוכנית על גבי מפות רקע:



מפה 1 – מיקום התוכנית על רקע הסביבה



1.3 רקע סטטוטורי

1.3.1 תכניות תקפות

על פי הנרשם בתקנון התכנית, קיימת תכנית מתאר ארצית אחת תקפה תמ"א 15 וכן 4 תכניות מקומיות הרלוונטיות למתחם הנסקר. להלן התוכניות:

טבלה 2 – תכניות תקפות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 15	כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/15 - תכנית המתאר הארצית לתפרושת שדות התעופה, לרבות לענין גובה המישור האופקי הנובע מקיומו של שדה התעופה עטרות.	4884	3594	25/05/2000
5166/ ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 5166/ ב. הוראות תכנית 5166/ ב תחולנה על תכנית זו.	6052	1593	21/01/2010
62	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 62.	687	1586	16/07/1959
במ/ 3456/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה הוראות תכנית 3456/ א.	4795	5172	16/08/1999
מק/ 5022/ א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/ 5022/ א. הוראות תכנית מק/ 5022/ א תחולנה על תכנית זו.	4847	2432	30/01/2000

תכנית מתאר ירושלים 62

תכנית מתאר ירושלים 62 הינה תכנית המתאר המצויה בתוקף לעיר ירושלים והיא חלה משנות ה-50.



תכנית מתאר מקומית 2000

תכנית המתאר ירושלים 2000 הוכנה במטרה להחליף את תכנית המתאר המקומית מס' 62 לירושלים. על פי תשריט תכנית 2000, מתחם התכנית ממוקם באזור בעל יעוד מגורים ג.

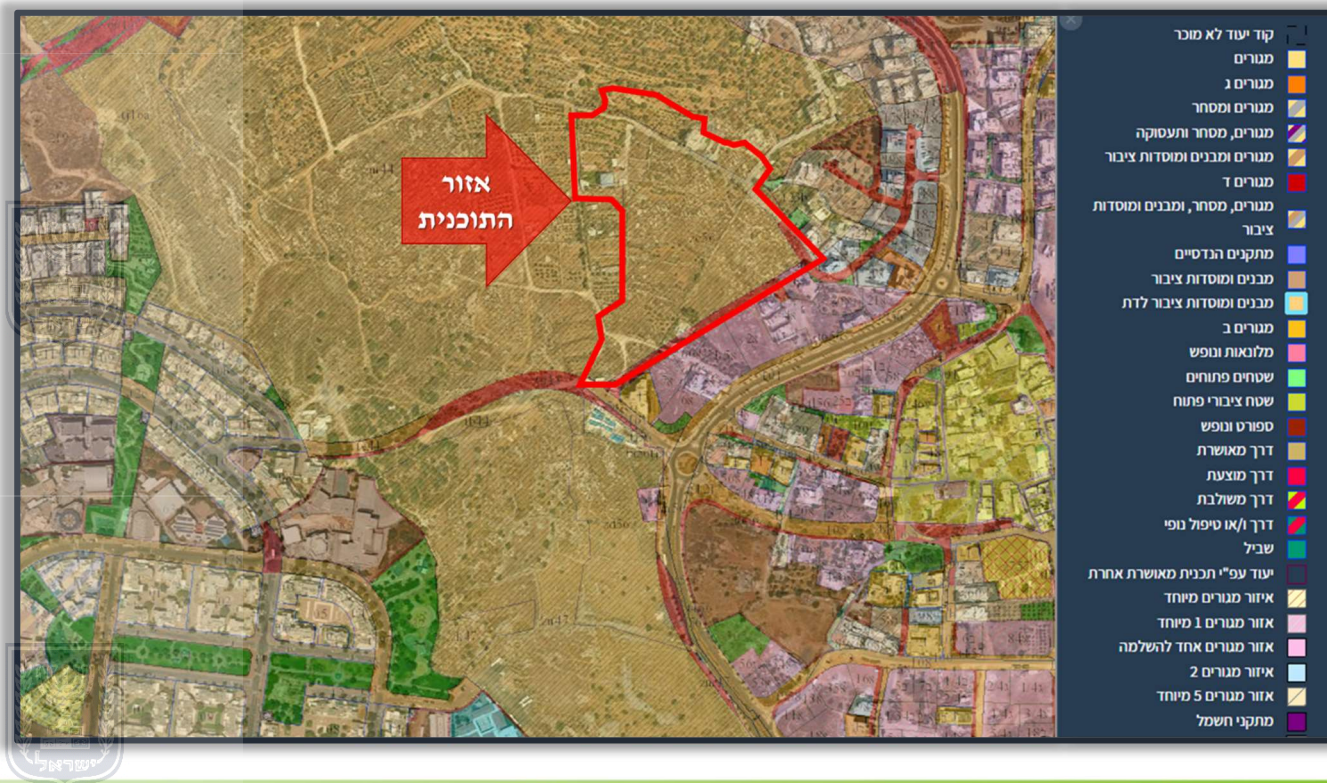
מפה 2 – תכניות בסביבת המתחם הנסקר



1.4 שימושי ויעודי קרקע בסביבת התכנית

בפרק זה מתוארים שימושי ויעודי הקרקע בתחום ובסמוך לתכנית. ניתן לראות את קומפילציית ייעודי הקרקע בסביבת שטח התכנית, מתוך ממשק ה-GIS של עיריית ירושלים. שטח התכנית מוגדר כיום בעיקרו כאזור כשטח למגורים וכך גם בסביבת התוכנית. גם מסיוור השטח וגם מניתוח המפות בממשק העירוני, לא נתגלו שימושי קרקע שונים במהותם מייעודי הקרקע שהוגדרו על ידי רשויות התכנון.

מפה 3 – ייעודי קרקע בסביבת התוכנית



כבישים

למעט הכבישים המתוכננים בשכונה מתוקף התוכנית עצמה, האזור הנסקר בדו"ח זה אינו בקרבה לכבישים מהירים או בעלי עומסי תנועה מהותיים בסביבה ועל כן אינו חשוף בצורה מהותית להשפעות סביבתיות מהם.

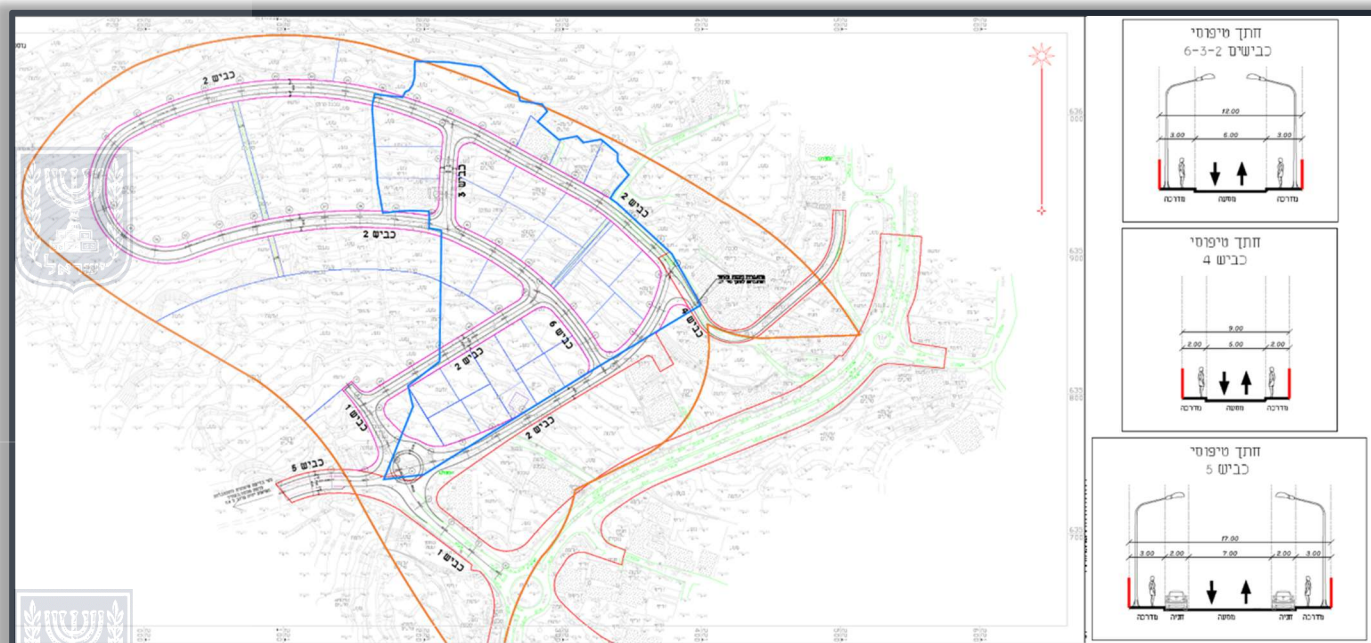
במפה 4, ניתן ללמוד אודות עוקרי התנועה המהותיים בסביבת התוכנית וכן מזהמי תחבורה שנמדדו על ידי רשויות הגני"ס.

מפה 4 – כבישים ומזהמי כביש אופייניים בסביבת המתחם



מפת הכבישים לתוכנית הכללית, מציגה כבישי טבעת פנימיים וכן חיבור של השכונה אל רמת שלמה.

מפה 5 - תחבורה





1.5 הידרולוגיה וגיאולוגיה

1.5.1 גאולוגיה

התכנית מצויה על מדרון מתון יחסית בחלקה הדרומי ואזור תלול יותר בחלקה הצפוני. השטח סלעי מאוד ולאורכו מצויים משטחי סלע גדולים הבולטים מן הקרקע, בעיקר בחלק המערבי שם מצויים משטחים גדולים במיוחד.

מרבית שטח התכנית מצוי על קרקעות טרה רוסה, מדרום מצויות קרקעות טרה רוסה ורנדזינה ואזור קטן במזרח השטח מצוי על גרומוסול חום ורנדזינה חומה.

טרה רוסה הינה קרקע אדומה וחרסיתית הנפוצה באזורים הרריים הבנויים

מסלעי גיר ודולומיט, אשר נחשפים בחלק מהמקומות בשל עובי הקרקע הרדוד, ומאופיינת בחורשים תיכוניים. קרקע זו פורייה לחקלאות ובדרך כלל עיבודה מצריך בניית טרסות.

בשטח התכנית אזורים גדולים עברו עיבוד לטרסות ועליהם נשתלו עצי בוסתן שונים, בעיקר זית רנדזינה היא קרקע עמוקה, חומה או אפורה. נוצרת מסלעי גיר רכים, קירטון וחואר ועשירה בגיר. באזורים של מדרונות מתונים הקרקע נוחה לעיבוד חקלאי. באזור זה מצויות רנדזינות חומות ובהירות.

קבוצת קרקעות הרנדזינה החומה

קרקעות חרסיתיות חומות-כהות, בעלות חתך ABR או AR, המכסות נארי, קירטון קשה ולעתים אף סלעי גיר אחרים. אופק A הוא גרגרי וצבעו כהה יחסית. לעתים מכילה הקרקע כמויות ניכרות של הומוס. גם אופק B הוא בעל מבנה אגוזי, אך צבעו בהיר יותר. המעבר לסלע הוא חד. הקרקע רדודה בדרך כלל, וסלעים רבים מזדקרים בה על-פני השטח. בין קרקעות הרנדזינה מצויים

טיפוסים נטולי-גיר, ואחרים מכילים גיר. הצומח העצי בקרקעות אלה באזורי ההר הגבוהים מתאפיין חורש של אלון מצוי ואלה ארצישראלית.

קבוצת קרקעות הרנדזינה הבהירה

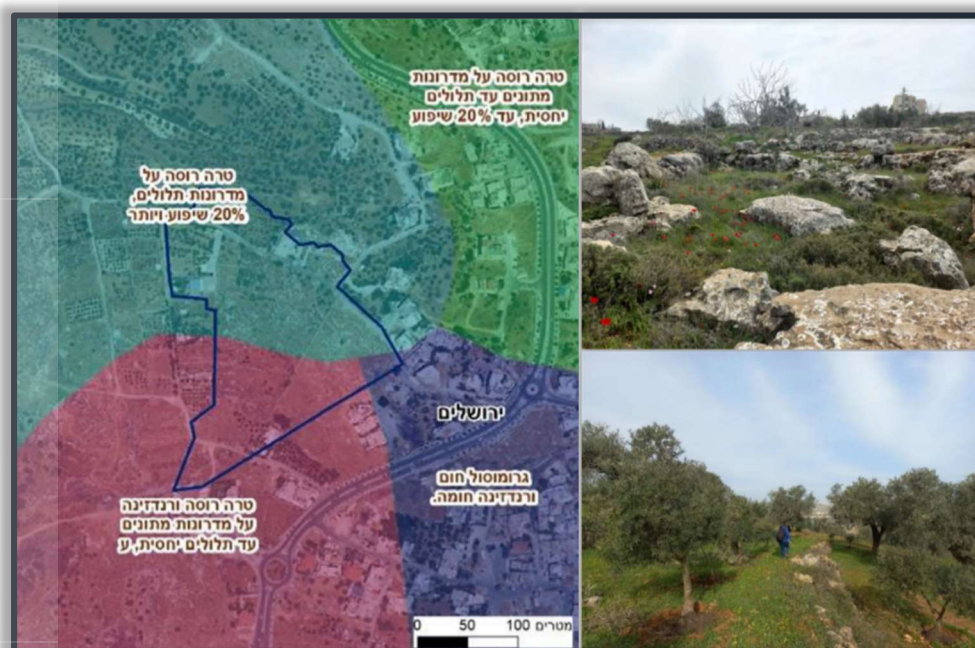
קרקעות גיריות, שצבען חום עד אפור-בהיר, המרקם שלהן סייני עד חרסיתי-סילטי, והן בעלות חתך AC. רנדזינה בהירה נוצרת מקירטון או מחואר. לאופק A מבנה פירורי. המעבר לסלע-האב הוא הדרגתי.

חורשות ויערות ים-תיכוניים כיסו בעבר את קרקעות הרנדזינה הבהירה. בעיקר בולטים יער ותשל אורן ירושלים, המכסה בעיקר שטחים חואריים בכרמל ובגליל. במקומות בהם הושמדו החורש והיער, מצויות גריגות ובתות ים-תיכוניות שונות.

הגרומוסול היא קרקע חרסיתית הנוחה לעיבוד חקלאי.

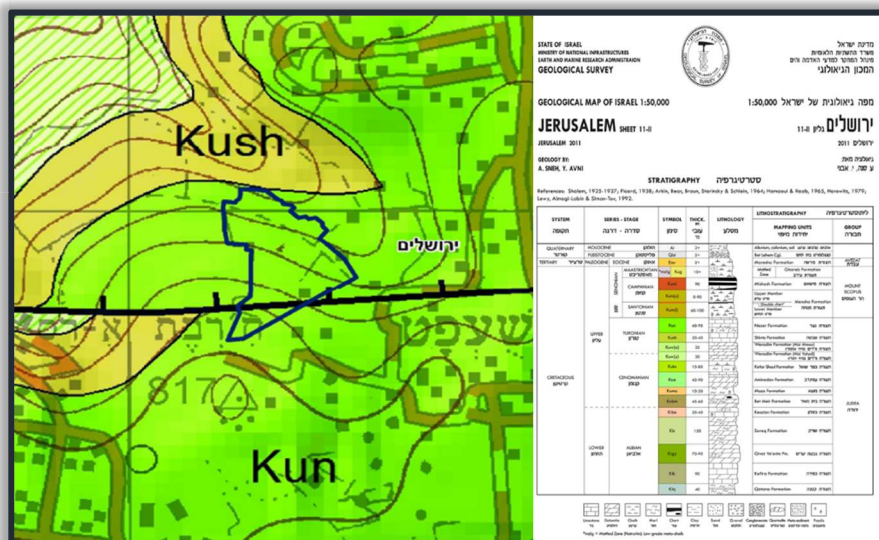


מפה 6 – חבורות קרקע באזור



אזור שועפט מצוי על תצורת נצר, העשויה בעיקר שכבות קשות של סלעי גיר חול וחואר בעובי 40-90 מ' ומהווה את גג חבורת יהודה. באזורים הנמוכים יותר המצויים מצפון לשטח, נמצאת חבורת שבטה שעובייה 20-40 מ' והיא עשויה סלעי גיר.

מפה 7 – סטריגרפיה אזורית



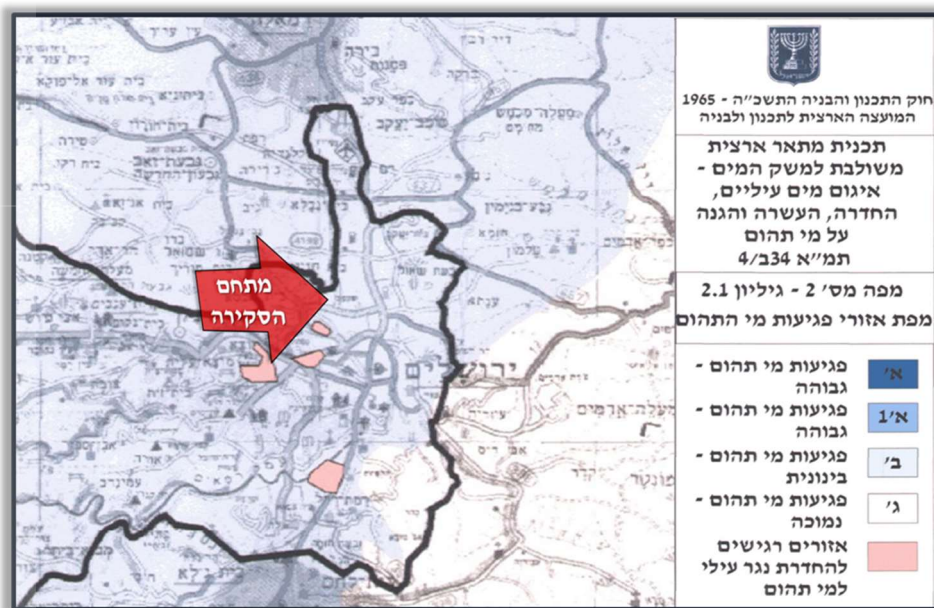
1.5.2 הידרולוגיה

התכנית מצויה באזור רגישות למי תהום א' 1, על פי תמ"א 34 ב/4, תכנית באזור זה תקבע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבורים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

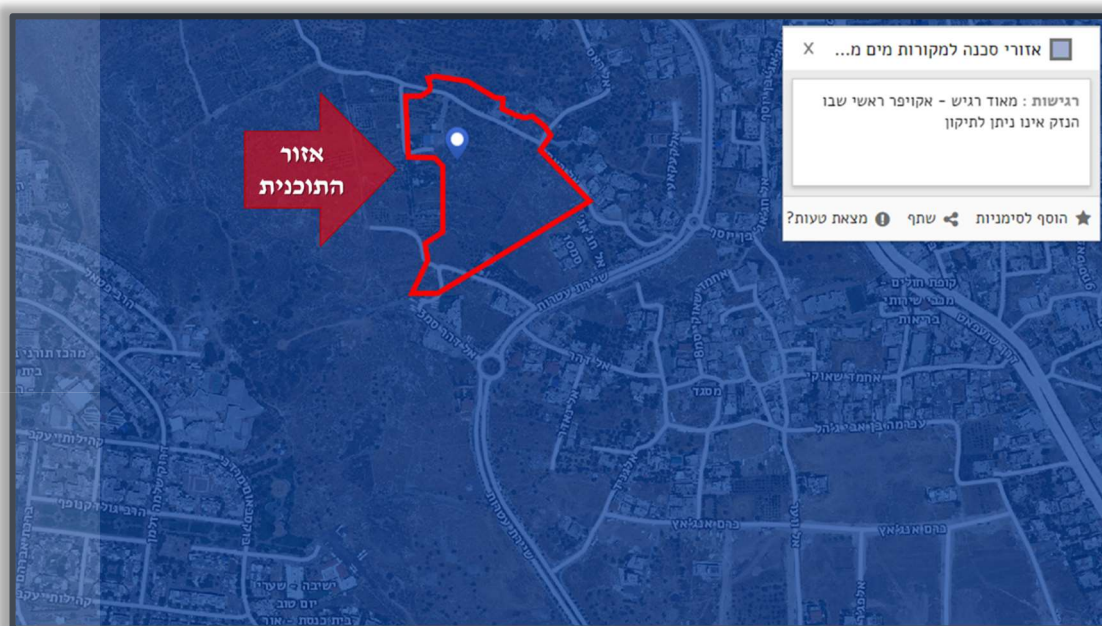
בסביבת התוכנית, לא מצוי אזור רגיש להחדרת נגר.

לפי מפת אזורי סכנה למקורות מים מזיהום דלק, שטח התכנית מוגדר כאזור א' שהוא בעל הרגישות הגבוהה ביותר - "אקופר ראשי שבו הנזק אינו ניתן לתיקון".

מפה 8 – מיקום התכנית על תמ"א 34 ב/4 – מפת אזורי פגיעות מי תהום



מפה 9 – אזורי סכנה למי תהום מזיהום של זלקים



מצפון לשטח התכנית עובר יובל נחל עטרות, הנשפך לנחל שורק בהמשך. התכנית נמצאת כולה במעלה אגן הניקוז של נחל שורק, שהינו אחד מהנחלים הארוכים בישראל ושטח אגן הניקוז שלו כ- 790 קמ"ר. תחילתו בהרי ירושלים דרומית לרמאללה, והוא נשפך לים התיכון צפונית לקיבוץ פלמחים. בחלקו האמצעי מוכרז כשמורת נחל שורק.

סביבת האזור הנסקר בדו"ח זה, מנוקזת באופן טבעי לכיוון מזרח.

1.6 טבע עירוני, אקולוגיה, שטחים פתוחים ועתיקות

בוצעו סקרים מקדימים וכן 2 עונות מעקב - הוצג בדו"ח נפרד.



פרק ב' – תיאור התכנית המאושרת

2. תיאור התוכנית

2.1 תיאור כללי

תכנית 101-0873109 "אזור מגורים חדש- שועפאט" מצויה בשטח הפתוח שבין המורדות המזרחיים של שכונת רמת שלמה והאזור הצפון מערבי של שכונת שועפאט. כיום ממוקמים בשטח זה 3 מבני מגורים ושטח פתוח מעובד בחלקו, השטח הנו פרטי.

התכנית מציעה לשנות את ייעוד המקרקעין משטח נוף פתוח לאזור מגורים ד', שצ"פ, שטח לדרך ולשטחים פתוחים ובמנים ומוסדות ציבור. כמו כן קובעת מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, מס' יח"ד, הוראות בינוי ופיתוח, קביעת תנאים למתן היתר, קביעת שלבי ביצוע והוראות אגרונומיות. התכנית בשטח של 38 דונם מהווה רצף תכנוני מיועדת למבני מגורים, דרכים, בנייני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. להלן אחוז השטח המתוכנן לכל ייעוד:

1.03% דרך מאושרת

23.14% דרך מוצעת

2.60% מגורים ג'

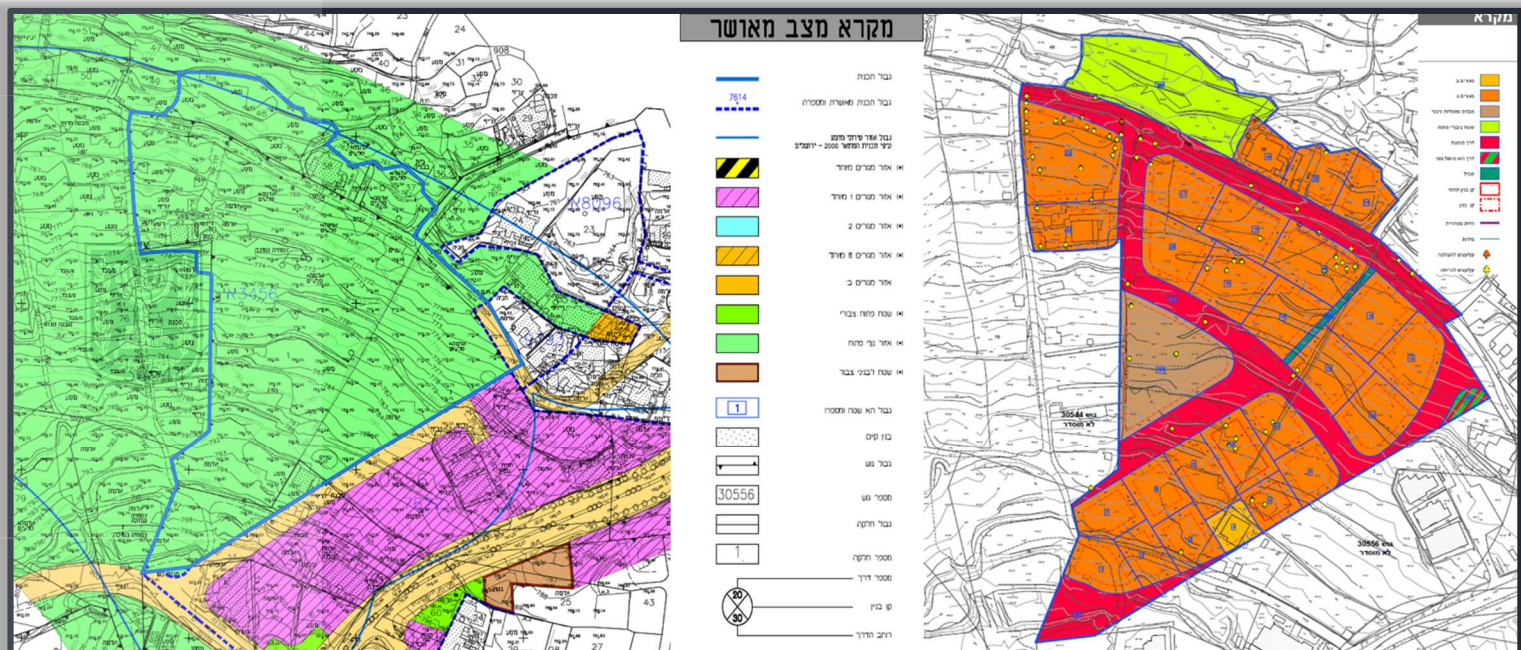
60.13% מגורים ד'

0.5% שביל

12.60% שטח ציבורי פתוח

בתרשים הבא ניתן לראות את המצב המאושר של התוכנית וכן את המצב המוצע של תשריט ייעודי הקרקע.

תרשים 1 – תשריט מצב מוצע



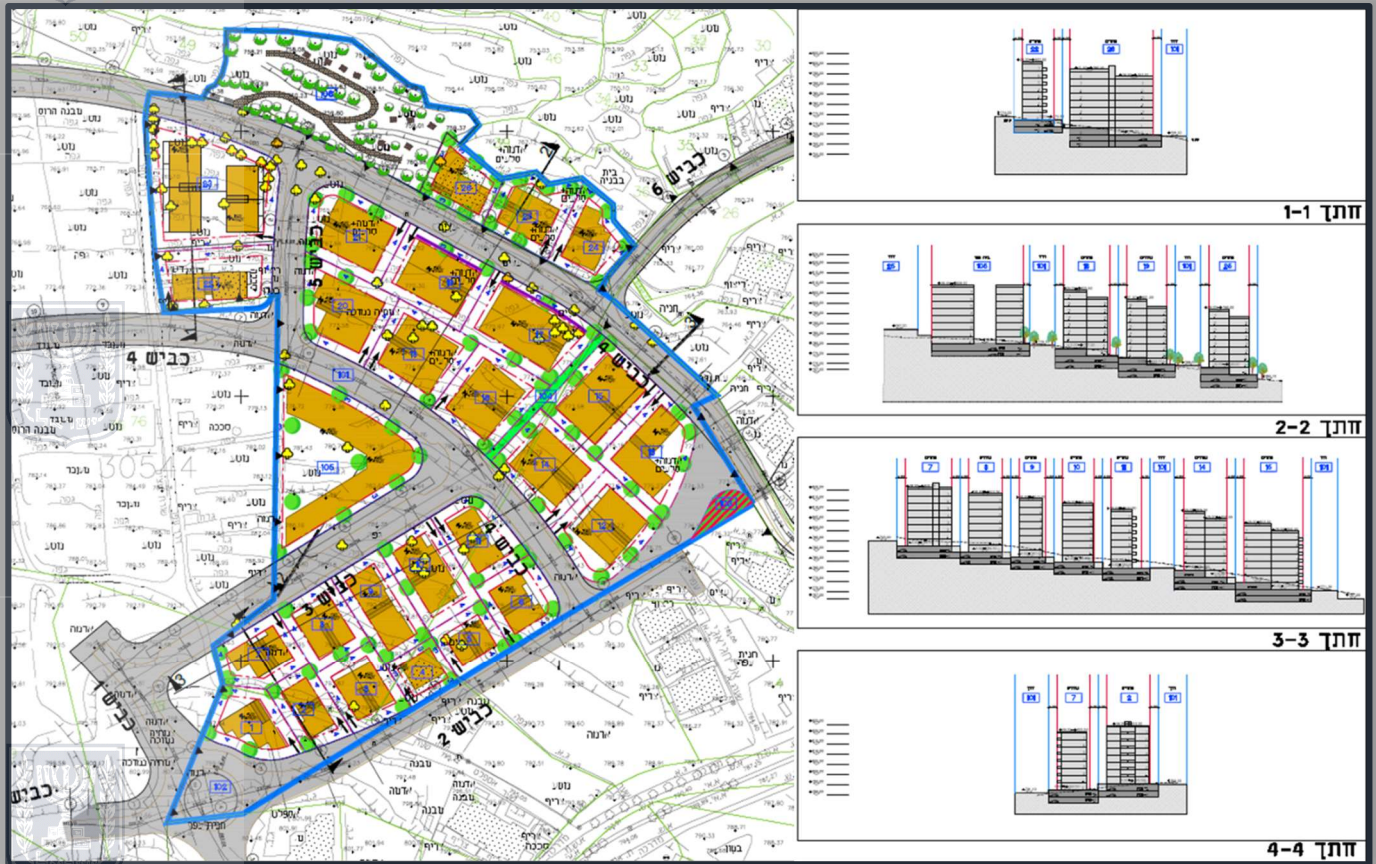
בתרשים הבא ניתן ללמוד על אופי הבינוי המוצע לשכונה זו.
המדובר במבנים בני 8 קומות ועוד 2 מפלסי חנייה תחתונים.





לצורך בנייתם יידרשו עבודות חציבה וחפירה. יש להגיש מאזני עודפי חפירה בעת הבקשה להיתר בנייה.

תרשים 2 – תוכנית הבינוי וחתכי הבנייה



תמונה 1 – סביבת המתחם הנסקר





פרק ג' – היבטים סביבתיים של התכנית

3. השפעות סביבתיות מתוקף התוכנית

בפרק זה יוצגו יחסי גומלין אפשריים של התוכנית על הסביבה וההפך.

3.1 אקולוגיה

קיים סקר טבע עירוני שבוצע בשיתוף הח"מ המטפל בסוגיות הקשורות לאקולוגיה.

3.2 השפעות רעש ואיכות אוויר

כפי שצוין קודם לכן, עורקי תחבורה ראשיים, עוברים רחוק יחסית מן השכונה המתוכננת ולכן השפעותיהם של רעש ואיכות אוויר על קולטנים עתידיים בשכונה צפויים להיות זניחים. לעומת זאת התנועה הכוללת בצירי התנועה החדשים הפנימיים עתידה לגדול ויחד איתה גם פוטנציאל לרעש ממנועי הרכבים וצפצופים וכן הגברה של פליטת מזהמים ממקור תחבורה. רצוי כי מתכנן התחבורה ייתן מענה ויקטין על ידי נקיטת פעולות תכנוניות ותפעוליות את פוטנציאל ההשפעה הצפוי.

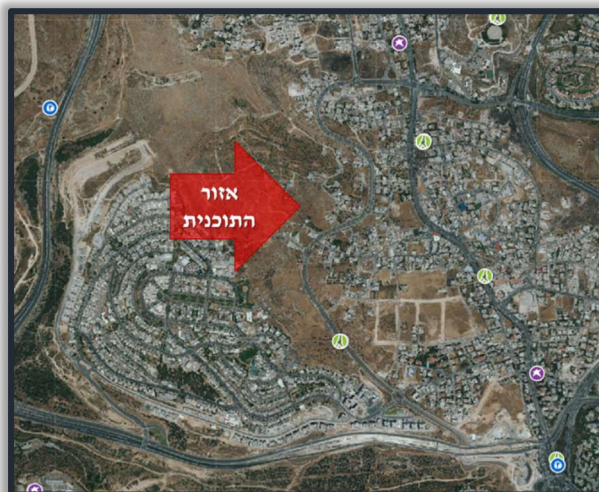
3.3 רעידות

באזור זה לא קיימות השפעות של רעידות מעורקי התחבורה הקיימים וכן לא מתוכננת רכבת קלה לאזור זה. עקב החציבות והחפירות המתוכננות, צפויות להיות במתחם רעידות ממכונות הקידוח. לפני אישור היתר הבנייה, יש להעביר אל היח"ס תוכנית תפעולית סביבתית - נספח ביצוע למניעת וצמצום מפגעים סביבתיים ובו גם התייחסות מקצועית של אקוסטיקאי לעניין הרעש והרעידות ממכונות.

3.4 קרינה

במהלך הסקר שבוצע, לא נצפו בסביבת המתחם עמודי מתח גבוה, בינוני או עמדות השנאה. מכיוון שטרם החל התכנון המפורט, לא יודע עדיין על דרך ההתחברות של השכונה למקור חשמל ובכל מקרה יש לבצע על פי התקנים המקובלים בארץ ואשר אומצו על ידי המשרד להגנת הסביבה להגבלת החשיפה של כלל הציבור לקרינת אלמ"ג. בכל הקשור לקרינת RF, על פי מפת האנטנות הפעילות, קיימות כמה אנטנות בסביבה וכמו כן מחיפוש באתרי החברות הסלולאריות, לא ידוע על תוכניות להקמה סמוך לשכונה. רצוי לבצע מדידות RF טרם קבלת היתר בנייה.

מפה 10 – פריסת אנטנות פעילות



3.5 ניקוז וניהול מי נגר

להגדלת התכסית הבנויה אל מול המצב כיום, תהיה השפעה משמעותית על נפחי הנגר העילי אשר יוצרו בשטח התכנית. בתכנון מרקמים עירוניים, הסוגייה העיקרית שיש לבחון היא הקטנת הסיכוי להצפות. על מנת להשיג מטרה זו, יש לבחון שילוב של פתרונות נופיים להשעיית נגר.

כפי שצוין בפרק א', התכנית חלה באזור א'1. ההנחיות לכך הינן לקבוע הוראות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השעייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השעייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות של שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.

השעיית הנגר בתחומי השצ"פ, תגרום להגדלת זמן הריכוז והקטנת ספיקות התכן. מי הנגר העילי יטופלו בתחום התכנית באמצעים המשהים את מי הנגר על מנת להקטין את נפחי הנגר, וכן לשחרר את הנגר למערכות התיעול במסגרת פרק זמן ארוך יותר. מומלץ להימנע ככל הניתן מתכנון רצף שטחים אטימים.

3.6 פסולת

3.6.1 בניין

בעת הסיור, נצפו מס' מוקדים של השלכות פסולת בניין. המוקדים קטנים יחסית שכן מרבית השטח הפתוח הנו בבעלות פרטית ומעובד בחלקו.

3.6.2 מעורבת

פרק זה ייערך בהתאם להנחיות הסביבתיות מטעם המשרד להגנת הסביבה לתכנון מערך אצירת פסולת מוצקה ברשויות המקומיות מיוני 2002, תיקון חלק ו' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, התש"ל-1970) ובהתייחס להנחיות ונהלים דומים ומקבילים של עיריות.

מדיניות המשרד להגנת הסביבה מיועדת לצמצם ואף למנוע הטמנת פסולת. הבעיה הסביבתית העיקרית נובעת מהטמנת החומר האורגני הרקבובי אשר גורם למירב המפגעים הסביבתיים (ריח, מחלות, זיהום קרקע ומים, זיהום אוויר ופליטה של גזי חממה). על פי מדיניות זו יש לבצע הפרדת פסולת לשני זרמים לפחות – פסולת יבשה (אריזות וחומרים נוספים) ופסולת רטובה/פריקה ביולוגית (שאירות מזון ומרכיבים אורגניים).

בהתאם להנחיות לעיל יש לקחת בחשבון ייצור של פסולת בהתאם למפתחות המתייחסים לשימוש בקרקע. חישוב מ"ר בנוי הינו הערכה בהתאם לנספח הבינוי. הפסולת המשוערת הצפויה להיווצר לאחר אכלוס הבינוי תחושב כחלק מהיתר הבנייה לתכנית.

תכנון הפסולת יעשה בשלב התכנון המפורט בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית בעיריית ירושלים.

3.7 זיהום קרקע

בסיור שנערך, לא אותרו מוקדים פוטנציאליים ו/או מקורות לזיהום קרקע ומי תהום.

3.8 אסבסט ואבק מזיק

נצפה מוקד אחד של השלכת מס' לוחות בודדים ושברי אסבסט צמנט.

תמונה 2 – מוקדי השלכת פסולת ואסבסט



3.9 מפגעים סביבתיים בעת הקמת השכונה

בשלב העבודות יוכן נספח ביצוע למניעת מפגעים בשלב ההקמה בדגש על חציבה וחפירה וייתכן כי גם גריסת החומר. הנספח יתייחס להיבטים שצוינו לעיל ולאמצעים למניעת מטרדי אבק.

פרק ד' – המלצות סביבתיות

4. המלצות

4.1 כללי

בתקנון הקיים לתוכנית מופיעות מס' פעולות הקשורות לאיכות הסביבה הגם שחלקן הגדול קשור לאקולוגיה ולטבע עירוני. להלן המלצות נוספות שעיקרן טיוב הוראות הסביבה בשלב ההקמה ולשלב המגורים.

מומלץ כי ביצוע ההמלצות/דרישות היח"ס ירושלים, יתבצעו כחלק מהליך הוצאת היתר הבנייה.

4.2 אקוסטיקה (רעש ורעידות)

יש להכין חוות דעת אקוסטית שעיקרה היבטי רעש ממכונות וציוד הקידוח בעת עבודות העפר ובעת עבודות ההקמה של המבנים. כמו כן בהיבט רעידות.

4.3 ניהול מי נגר

יבוצע על פי חוות דעת הידרולוגי. ניתן לשקול חיבור של חוות הדעת האקולוגית והטבע העירוני לממשק זה לצורך ניצול חלק ממי הנגר.

4.4 ביו

תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים למניעת זיהומי קרקע ומים.



איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות על מנת למנוע פגיעה בצנרת ובמתקנים. תותר הזרמת שפכים באיכות סניטרית בלבד למערכת הרשות המקומית. יש למנוע באופן מוחלט חדירת חומרים מוצקים, נוזלים ושאר מיני שפכים אל הקרקע ואל מערכות הניקוז הטבעיות ומי התהום.

4.5 איכות אוויר

בהיבט החניונים - ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום פתח פליטת האורור המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה. ניתן יהיה לקבוע מיקום אחר בתיאום מראש ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה ובהתאם להנחיותיה.



עקב יצירת החללים התת"ק בחניונים, יש להכין תוכנית מיגון על פי מפרטי העירייה לראדון ולהטמיע אותה תוכניות הבינוי וכן לבצע סקר גז ראדון על פי הנחיות המאסדר לאחר הבינוי וטרם אכלוס. איכות האוויר תישמר גם בעת עבודות העפר והחציבה שתבוצענה באתר – לצורך כך יוכן נספח צמצום מפגעים סביבתיים.

4.6 קרינה

תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום מול היחידה הסביבתית בעיריית בנושאי קרינה, ובמידת הצורך קבלת חוות דעת מקצועית מפורטת לכל מתקני החשמל המתוכננים בתחום התכנית.

4.7 פסולת



כל פסולת בזמן הבניה תפונה לאתר ייעודי המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, תשטיפים, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. יש להכין תוכנית ייעודית שעיקרה הפרדת הזרמים האפשריים של פסולת בעת הבניה. יבוצע תיאום מול אגף שפ"ע בשלב התכנון המפורט בהיבטי פתרון הפסולת למתחם, על פי ההנחיות המקובלות בעיריית ירושלים בעת הגשת ההיתר. סוג הפתרון, ממדי החדרים, מספר המכלים וגודלם, מיקום החדר והגישה אליו יתואמו עם עיריית ירושלים.

4.8 עודפי עפר

תנאי למתן היתר בניה יכלול מתן הוראות בהיתר, בדבר טיפול בעודפי עפר שייווצרו במסגרת התוכנית והצגת הסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול מוסדרים ומורשים.

4.9 עירוב שימושים



בייעודי קרקע "מגורים", בהם מותרות גם תכליות לעירובי שימושים, לא יותרו שימושים בעלי השפעה סביבתית מזיקה על שימושים רגישים באזור, אלא אם הובטח מרחק סביר ואמצעים מתאימים לניטור, בקרה ומניעת מטרדים. תנאי למתן שירותי ההסעדה, יהיה הצגת פרשה טכנית, אישורה על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והטמעת מסקנותיה בתכניות העסק. פרשה טכנית זו תעסוק בכלל השפעות הסביבתיות של בית האוכל ופתרונותיו לרבות רעש, איכות אוויר וריחות, פסולת מוצקה ומחזור, חזות וכד' כמו כן ייקבע פיק ייעודי לפליטת פליטות זיהום האוויר לגג הבניין המסחרי, הכלול מערכת מסננים או פתרון שווה ערך למניעת מטרדי ריח אשר יאושר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. יש להקפיד על תכנון למניעת רעש ממתקנים בהתאם להנחיות בסעיף רעש. יש להקפיד על תכנון מערכות האורור, בהתאם להנחיות סעיף איכות אוויר.





4.10 אבק מזיק ואסבסט

יש לפנות לאלתר את מופעי האסבסט צמנט שהתגלו על ידי קבלן מאושר ואל אתר מאושר על ידי הגנת הסביבה.

4.11 תאורה

יש לדאוג לתאורה מספקת עבור שימושי השכונה אולם יש לדאוג כי בתכנון, התאורה תופנה ככל הניתן אל שימושי הקרקע בתוך השכונה ולא מחוצה לה.



להלן שלביות מוצעת להטמעת המלצות הייעוץ הסביבתי

תנאי למתן היתר בניה

1. תיאום עם מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים.

תנאי למתן תעודת אכלוס

1. ביצוע הנחיות מחלקת איכות הסביבה של עיריית ירושלים.





5. מסמכי יחוס

- תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט- 1979
- תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג- 1992 ותיקון תשע"א- 4/2011
- תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן- 1990 לעניין המערכות המכניות.
- המלצות המשרד להגנ"ס לגבי רעש מצטבר מאתרי בניה ("תקנות- 1990 בתוספת 20 dBA מחוץ למבנה).
- תקנות אוויר נקי ערכי איכות אוויר התשע"א 2011
- חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א-2011



- סוף נספח סביבתי -

