



אגוטי
איכות סביבה



תכנית 102-0907576 מתחם מגורים



תעסוקה ומסחר על דרך יגאל אלון בית

שמש

מסמך בחינת מרחקי הפרדה נדרשים ממחזיקי חומרים מסוכנים נספח 4ג

חשוון תשפ"ג, נובמבר 2022

גרסה 1



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

C:\Users\lenovo\Documents\Documents\agouti\projects\0857 r_l_y_a beit
shemesh\reports\uses survey1.docx



תוכן עניינים

מבוא.....	3
פרק א – תיאור התכנית וסביבתה.....	4
1. התכנית.....	4
סביבת התכנית.....	4
פרק ב – מרחקי הפרדה נדרשים ממחזיקי חומ"ס באזור התכנית.....	5
1. מקורות סיכון פוטנציאליים קיימים.....	5
2. מרחקי הפרדה נדרשים.....	5
3. רצפטורים ציבוריים באזור ומרחקי ההפרדה הנדרשים מהם.....	5
מרחק הפרדה נדרש כתוצאה מייעודי קרקע תעשייתיים במקום.....	5
פרק ג' – מסקנות והמלצות.....	6
1. מסקנות.....	6
2. המלצות.....	6





מבוא

לאחרונה, מקודמת תכנית 102-0907576 לתוספת זכויות ושימושים לתא שטח הנכלל בחלקה 14 ובחלק מחלקה 17 בגוש 5205, ברחוב יגאל אלון בבית שמש. תא שטח זה נכלל בתתכניות בש/154/טז אשר ייעדה את השטח לשימושי מלאכה, תעשייה, תעסוקה ומסחר. התכנון המוצע, כולל פרט לתוספת זכויות בניה עד לגובה של כ-24 קומות, גם תוספת שימושי מגורים ומבני ציבור במתחם.

בחינה זו בוצעה על ידי ומוצגת להלן.



טופצ"ק אלון

בית שמש, תשפ"ג 2022





פרק א – תיאור התכנית וסביבתה

1. התכנית

התכנית הנדונה, כוללת את הקמתו של מגדל עירוב שימושים הכולל עירוב שימושי מסחר, תעסוקה, ונגורים.

תשריט התוכנית ונספח הבינוי המנחה מצורפים במסגרת מסמכי התכנית.

סביבת התכנית



מסקר שימושים אשר נערך באזור לא נמצאו עסקים אשר צפויים להחזיק חומרים מסוכנים בכמות/איכות העולה על הקריטריונים המחייבים שמירת מרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס בהתאם לחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה משנת 2020.

בתרשים מס' 1 מוצגים העסקים במרחק של כ- 100 מטר מאזור התכנית. ניתן לראות כי כלל עסקים אלו הנם עסקי מלאכה/מסחר אשר אינם מחזיקים חומרים מסוכנים המחייבים שמירת מרחק הפרדה.

מבחינת עסקים באווה הרחוק יותר נמצאו עסקים דומים, כאשר המפעל היחיד בעל אופי שונה הנו מפעל אבקו.



עם זאת, לאור המרחק הקיים בין המפעל לתכנית (כ- 300 מטר) ניתן לומר כי גם שימוש זה אינו מהווה מגבלה לשימוש רצפטורים ציבוריים בתכנית.



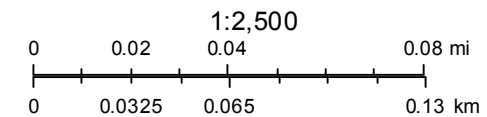


תרשים מס 1



November 7, 2022

- גבולות גושים
- חלקות מקור
- מגרשים תבע



תשריט זה אינו קביל לצרכים משפטיים
למדע מספיק לפנות למשרד הרשות

GISNET
קומפלוט
03-9275123



פרק ב – מרחקי הפרדה נדרשים ממחזיקי חומ"ס

באזור התכנית

1. מקורות סיכון פוטנציאליים קיימים

בהתאם לסקר השימושים, השימוש היחיד אשר נדרש למרחק הפרדה מרצפטורים ציבוריים במקום הנו מפעל אבקו הנמצא כ- 300 מטרים מהתכנית.



2. מרחקי הפרדה נדרשים

ככלל, לאור צמצום הפעילות והורדת כמות החומרים המסוכנים במפעל, ניתן להניח כי טווח הסיכון מהמפעל אינו מגיע לטווח של 300 מטרים. הנחה זו גם הוצגה בדיון להפקדה בועדה המחוזית ירושלים ע"י נציגי המשרד להגנת הסביבה.

3. רצפטורים ציבוריים באזור ומרחקי ההפרדה הנדרשים מהם

ככלל, לאור הרכב השימושים הצפוי בשטח התכנית, לא צפוי בו שימוש בחומרים מסוכנים הנכללים בנספח א' ו- ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה. עם זאת, ראוי לשלב הגבלה זו גם במסמכי התכנית.



מרחק הפרדה נדרש כתוצאה מייעודי קרקע תעשייתיים במקום

במצב הנוכחי מוגדר מרבית שטח אזור התעשייה המערבי כאזור בייעוד תעשייתי. לפיכך, לכאורה, לא מן הנמנע כי בעתיד ישולבו במקום עסקים העושים שימוש משמעותי בחומרים מסוכנים, תוך כדי גרימת סיכון לרצפטורים ציבוריים בשטח התכנית. עם זאת, לאור המצב הקיים בשטח, וכן תכנית האב לאזור המייעדת את האזור למתחם עירוב שימושים לרבות מגורים, ניתן להניח כי הסבירות לשילובם של מחזיקי חומרים מסוכנים משמעותיים באזור התכנית הנה נמוכה. לפיכך, לא יהיה זה נכון להגביל בהוראות התכנית את שילובם של רצפטורים ציבוריים בשטח התכנית. עם זאת, לא מן הנמנע כי בשלב הביניים, בין כתיבת דו"ח זה לבין אישור התכנית ובין אישור התכנית לאישור היתר הבניה במקום, ישולבו באזור התכנית מחזיקי חומ"ס כאלו או אחרים בדגש על שילובם של מחזיקי חומ"ס הנכללים בנספח א' של מסמך המדיניות. לפיכך, מומלץ כי תנאי לשילובם של רצפטורים ציבוריים במתחם, תהיה הצגתו ליחידה בסביבתית שורק של מסמך האומד את הסיכון הנשקף לשימוש כתוצאה ממחזיקי חומ"ס באזור בהתאם למדיניות המשרד להגנת הסביבה ממחזיקי חומ"ס נייחים, קבלת אישור היחידה למסמך ולמסקנותיו והטמעתם בתנאי היתר הבניה/רשיון העסק.





פרק ג' – מסקנות והמלצות

1. מסקנות

- א. בסמוך לשטח התכנית לא קיימים עסקים המהווים מגבלה ליישום התכנית.
- ב. עם זאת, לאור הדינמיקה התכנונית במקום, לצד הרצון לבצע תכנון מוצלח ככל הניתן, יש לבחון את הנושא בשנית לעת מתן ההיתר, תוך כדי הטמעת כלל הצעדים הנדרשים לתכנון מיטבי.



2. המלצות

מומלץ להטמיע בהוראות התכנית את ההוראות הבאות:

- א. תנאי לפתיחת תיק להיתר בניה במקום יהיה תיאום וקבלת אישור היחידה הסביבתית שורק כי באזור התכנית לא קיימים מפגעים המונעים את הוצאתה לפועל על בסיס הבינוי המוצע, בעיקר בשל שינוי במצב במקום החל מאז אישור התכנית.
- ב. בשטח התכנית תיאסר פעילותם של עסקים העושים שימוש בחומרים הנכללים בנספחים א' ו-ב' של מסמך מדיניות מרחקי ההפרדה ממחזיקי חומ"ס נייחים של המשרד להגנת הסביבה אשר פורסם בשנת 2020, או עדכנוו התקף.

