

## תכנית מתאר גבעת שמואל

### נספח סביבתי: טיוטה לעיון

#### א. רקע וסוגיות סביבתיות עיקריות :

- במסגרת סקר סביבתי שבוצע בשלב הראשון של תכנית המתאר, עלו הסוגיות הסביבתיות הבאות:
  - זיהום אויר - העיר ממוקמת בקרבת שני כבישים ראשיים: כביש 4 ממערב וכביש 471 מדרום. הכבישים מהווים מקור למפגעי זיהום אויר ורעש. כיום לא מתקיים ניטור של זיהום האוויר הנפלט לכיוון העיר מהכבישים הנ"ל.
  - רעש - ממפגעי הרעש מכביש 4 מושפעות שכונות השחר וגיורא (זאת למרות קיומם של קירות אקוסטיים).
  - זיהום קרקע - בשטח העיר ממוקמות שלוש תחנות דלק, עבורן יש לבדוק דליפות דלק לאוויר ולקרקע וכן לבצע מעקב אחרי רישיונות העסק של התחנות, (סימון מגבלות בנייה במסגרת תמ"א 18 על גבי מפת מגבלות סביבתיות).
  - קרינה - השכונה הוותיקה קרובה לקווי חשמל ומתח גבוה, יש לבחון את רמות הקרינה הנפלטות לטפל במפגעים בהתאם.
  - פסולת – בעבר הושלכו באזורים שונים בעיר פסולת מעורבת ופסולת בניין, מרבית הפסולת פונתה אך ישנם עדיין מוקדים המצריכים טיפול.
  - ניהול סביבתי – עלה הצורך בהרחבת הפעילות הסביבתית המתמקדת בעיקר בנושאי תברואה, שפ"ע ופסולת.
  - באר מים מתוך אזור מגורים – עוברת תהליך להשמה עבור מי שתייה, יש לפעול בהתאם לתקנות משרד הבריאות.
- בתכנית המתאר העירייה מבקשת להטמיע ערכים של עיר מקיימת בחזונה הסביבתי ויישום בניהול העירוני. פריסתה המצומצמת של גבעת שמואל במרחב והיותה עיר קומפקטית, מאפשרת שירותי ציבור בנגישות גבוהה, רשת תנועה ירוקה בעיר ועוד, אלו מקדמים את ערכי הקיימות בעיר.

#### ב. חזון התוכנית בתחום איכות הסביבה :

החזון הסביבתי של תכנית המתאר מדבר על עיר מקיימת שתכלול ניהול מושכל של משאבים (קרקע, מים, אנרגיה, פסולת) וצמצום מטרדים סביבתיים ובריאותיים. יישום החזון ייושם דרך העקרונות הבאים:

#### אימוץ עקרונות הקיימות :

- עיר המתנהלת מתוך תכנון ארוך-טווח המתבסס על שימוש אחראי במשאבי הטבע והסביבה תוך התחשבות ביכולת ההתחדשות שלהם.

- עיר שבה איכות החיים של התושבים מבוססת על כלכלה בת-קיימא, הגדלת ההזדמנויות והנגישות, דאגה לבריאות והקפדה על איכות האוויר, הקרקע והמים .
- עיר קהילתית, שבה הרשות המקומית מובילה יחד עם התושבים, הארגונים, המוסדות והעסקים.

### **איכות חיים עירונית:**

- מרכז עיר חי ותוסס
- רשת רחובות רציפים, צפופים והליכתיים
- שטחים ציבוריים איכותיים ומטופחים, בפריסה ליניארית למקסום חשיפת התושבים אליהם.
- קישוריות בכל חלקי העיר באמצעות רשת צירים ירוקים .
- עירוב שימושים: מגורים, מבני ציבור, תעסוקה, שצ"פים.
- שילוב חדש עם ישן. חידוש והתחדשות לצד שמירה על הצביון היישובי

## **הנחיות בנושאי סביבה וקיימות להטמעה בתכניות מפורטות**

### **1. כללי: חובת הגשת מסמך סביבתי**

כל תכנית מפורטת המציעה תוספת / הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, מגורים (לרבות תכניות להתחדשות עירונית ופינוי בינוי), וכל תכנית אחרת שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובניה הינה בעלת השפעות סביבתיות - תחויב בהגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות הוועדה המקומית לתו"ב / אגף ההנדסה / המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.

עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת מסמך סביבתי במסגרת תכנית מפורטת שלדעת הוועדה המקומית גורמת להשפעה סביבתית זניחה.

### **2. שטחים פתוחים**

#### **פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים לרווחת התושבים:**

- תובטח נגישות מרבית לשצ"פים באמצעות רשת הצירים הירוקים ו/או הרחובות העירוניים.
- השצ"פ המסומן בתשריט בחלקה הצפון-מערבי של העיר, במתחם 2, יהווה חלקו שטח פתוח אקסטנסיבי ויתפקד כאזור ניקוז מוסדר וכשטח פתוח לטובת הקהילה.

### **3. רעש**

**עקב תיחומה של גבעת שמואל בין צירי תנועה ראשיים, נדרשת הקפדה יתרה על צמצום מפגעי הרעש מתחבורה, באמצעים הבאים:**

- כל תכנית מפורטת הנמצאת בסמיכות (בהתאם להוראות תמ"א 3) לדרך מס' 4 (מוגדרות כ"דרך פרברית") ו- 471 (מוגדרות כ"דרך מהירה") ולדרך יצחק רבין (מוגדרת כ"דרך עורקית עירונית") תציג

באמצעות דו"ח אקוסטי, את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש (מיגון אקוסטי סביבתי ומיגון אקוסטי דירתי), הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ו/או משרד התחבורה התקפות לאותה עת.

- בכל תכנית הכוללת שטחים הסמוכים או הגובלים לדרכים שצוינו, תינתן עדיפות לשימושי קרקע שאינם רגישים לרעש.

#### **אמצעים להפחתת מפלסי רעש ממקורות אחרים:**

- בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, תכלול הפעלת בתי עסק התייחסות לדרישות לבידוד אקוסטי, מפלסי רעש מרביים מותרים ושעות הפעלה.
- בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי ופעילות תחת כיפת השמיים, תוטמע מדיניות המשרד להגנת הסביבה למניעת מטרדי רעש.
- בכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תוכן חוות דעת אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.
- תכנון הבינוי המפורט יעשה כך שיבטיח הפחתת מפלסי רעש ממקורות פנימיים כגון: מעליות, יחידות כוח, צנרת מים וביוב, מערכות אוורור ומיזוג וכד, כך שמפלס הרעש לא יעלה על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) - 1990.

#### **4. איכות אוויר**

- **הטמעת אמצעים לצמצום זיהום אוויר מתחבורה**  
תוצב תחנת ניטור אוויר בעיר שמיקומה יקבע ע"י העירייה בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ומנ"א.
- **בתחום התכנית ינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר מכלי רכב**
  - א. נטיעות עצים לאורך צירי תנועה ראשיים
  - ב. הרחקה, ככל האפשר, של חניונים פתוחים מחלונות בתי מגורים.
  - ג. תובטח אספקת אוויר צח (שמקורו מרוחק מאזור זיהום) בכל מבנה.
- בכל תכנית מפורטת שתוגש, בתהליך הבנייה יינתנו הנחיות לפריצת דרכים שאינן מרוצפות ויקבעו הוראות להפחתת זיהום האוויר ע"י הרטבת הדרכים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לגבי נחלי ההרטבה.

#### **5. פסולת**

##### **פסולת ביתית - הטמעת אמצעים להפרדה במקור ומיחזור:**

- בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם להנחיות המחלקה העירונית לאיכות הסביבה.

- בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר הקמת מרכזי איסוף פסולת למיחזור / מוקדי מיחזור בשטחים ציבוריים, באזורי מגורים, במרכזי תעסוקה, בחניונים ולאורך דרכים, לרבות בתת הקרקע.
- **פסולת בניין ועודפי עפר - הטמעת אמצעים לטיפול ולמניעת מפגעים:**
- תכניות מפורטות יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין לרבות:
  - א. הפרדת פסולת רעילה וטיפול באסבסט בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - ב. קביעת שיעור מיחזור של פסולת בניה לצורך שימוש באתר.
  - ג. תכניות מפורטות יכללו הצגה של מאזן עודפי עפר והשימוש החוזר בהם באתר, ככל שנעשה בהם שימוש חוזר.
- היתר בנייה יינתן לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:
  - א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שייווצרו במהלך הבנייה.
  - ב. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בניין.
  - ג. בתכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על 1000 מ"ק פסולת, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה. הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר יהיו רשאים לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה.
  - ד. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.

## 6. בניה ירוקה

### הטמעת עקרונות הבניה הירוקה בתכניות בינוי:

- כל תכנית מפורטת לבניה למגורים בעלי למעלה מ-4 יחידות דיור, מוסדות ציבור ומבני תעסוקה, תידרש לעמוד בהנחיות העירייה התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה. הנחיות אלה תכללנה את נושא קלימטולוגיות הבנייה:
  - א. יוטמעו הוראות אקלימיות באופן הצבת המבנים לצורך שימור אנרגיה.
  - ב. לשיקול דעת מהנדס הרשות – תידרש בחינה של השפעות רוח וצל על הבניינים והשטחים הכלולים בה והסמוכים לה, לעמידה בקריטריונים הנדרשים ע"י הרשות. האמצעים הנדרשים למזעור ההשפעות יוטמעו בשלב ההיתר.
- בהיעדר הנחיות שכאלה - בהתאם לתקן הישראלי לבניה ירוקה בגרסתו המעודכנת (ת"י 5281).
- הנחייה זו תקפה משלב קבלת תיק מידע דרך הגשת בקשה להוצאת היתר בניה ועד לקבלת טופס אכלוס.

## 7. קרינה

- בתכניות מפורטות ובבקשות להיתרי בניה, לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים (אנטנות) ומתקני גישה.
- תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה (טרנספורמציה). לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי השנאה במתקנים תת קרקעיים הן בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות ציבור. כל זאת בכפוף לעמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת 1997 ובתקנות העדכניות לפיו, וכן בהנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה הקובעות ערכי סף ואמצעי הגנה וטיפול בקרינה מייננת וקרינה בלתי מייננת.
- מובהר שהנחיות אלה רלוונטיות גם לנושא קרינה מממירים של תאים פוטו וולטאים, חדרי שנאים, קווי מתח גבוה ומתקני חברת חשמל אחרים.
- בתכניות חדשות לא תותר הנחת קווי חשמל עיליים; כל קווי החשמל יוטמנו.

## 8. שפכים וניקוז

- בכל תכנית מפורטת, מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז כבר מנקודת האיסוף הראשונה ובכלל. בתכנית מפורטת במרקם הבנוי, בשטח שבו אין הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב, ייקבעו הצורך והאמצעים שיש לנקוט כדי להפריד בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. בתכנית ייקבע כי ביצוע ההפרדה הוא תנאי לקבלת טופס 5.
- יובטחו חיבור וקליטה של כל הביוב המיוצר בשימושי הקרקע השונים בתכנית, למערכת הולכת שפכים מוסדרת, שתוביל למתקן הטיפול האזורי.
- איכות השפכים המותרת לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, ייעשה במיתקנים בתוך המגרשים, טרם הזרמתם למערכת הולכת השפכים המרכזית.
- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה של חדירת חומרים מוצקים, נחלים וכד' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי התהום.
- מוסד תכנון יהא רשאי לחייב הפרדת המערכות הנ"ל גם במגרשים בנויים קיימים כתנאי לאישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה או היתר לתוספת בניה.

## 9. צמחיה ונטיעות

צמחייה ככלל ועצים בפרט מייצרים יתרונות סביבתיים חברתיים וכלכליים, כמו הצללה וסיוע בהפחתת "אי החום העירוני", קיבוע פחמן, סיוע בהשבת הטבע לעיר ובמיוחד ציפורי שיר, יכולת לקלוט חלק ממהמי האוויר, תרומה לחזות הנוף, מרגוע לנפש ועוד.

חשיבות הצמחייה תקבל ביטוי בתוכניות המפורטות שתכלולנה הנחיות כמפורט:

- הצמחייה הטבעית בתחום התכנית תישמר ותטופח ככל הניתן.
- התוכניות המפורטות תכלולנה הנחיות לנטיעה של צמחיה חסכונית בצריכת מים ומותאמת להשקיה במים מושבים.
- לא יינטעו עצים אלרגניים, עצים הגורמים ללכלוך חוצות (דוגמת פיקוס השדרות), צמחים רעילים (דוגמת הרדוף הנחלים) וצמחים פולשניים (בהתאם לרשימה של המשרד להגנת הסביבה / משרד החקלאות).
- בתוכניות הפיתוח תינתן עדיפות לצמחיה המותאמת לאקלים ולסביבה, שהינה חסכונית במים ושתורמת לנוחות אקלימית במרחב הציבורי (הצללה, לחות, עונתיות, רוחות).

## 10. חיסכון ושימור מים

בכל תכנית מפורטת הכוללת מבני ציבור, מבני תעסוקה, מבני מגורים ושצ"פים:

- יעשה שימוש במערכות חוסכות מים, כגון מערכות השקיה חסכוניות המבוססות על טפטוף, או השקיה ממוחשבת, בחים חסכנים, מערכות סניטריות חסכוניות וכד', וכן יעשה, ככל הניתן, שימוש חוזר במים (מים אפורים / מים מטוהרים / מי מזגנים), באופן שיעמוד בדרישות משרד הבריאות לנושא ובהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר. בתכניות בהן יתאפשר השימוש החוזר במים – יפורט, בשלב ההיתר, האמצעים להפרדה וטיפול במים לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול / אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.
- יוצג שטח בהיקף של 20% לפחות משטח המגרש לחילחול מי נגר. התכנית תציג את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלולים בתחומה, להשהיית נגר עילי וחילחולו לתת הקרקע בתחום המגרש. לחילופין, העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית המפורטת והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר, בכפוף להנחיית מהנדס העיר ובהתאם למסמך הנחיות עירוני.
- תכנית הניקוז (המהווה חלק ממסמכי התכנית המפורטת) תפרט הוראות ואמצעים בנושאים הבאים:
  - א. היקף תכסית פנויה במגרשים לצורך השהייה וחילחול.
  - ב. אופן ניצול השטחים הפתוחים במרחב התכנית לצורך השהייה ושימור מי נגר.
  - ג. אמצעים טכנולוגיים / הנדסיים לניצול מי נגר, כגון: בורות חילחול, גגות ירוקים, הפניית מרחבים לשטחים אוגרי מים או לבורות חילחול או להעשרת נחלים.

## 11. עירוב שימושים במרחב בעירוני

- לא תותר הקמה של בתי עסק שהינם בעלי פוטנציאל לזיהום סביבתי או פגיעה בבריאות הציבור.
- כל תכנית מפורטת הכוללת מתחם בעל עירוב שימושים, תציג במסמך סביבתי מפורט את הדרכים לצמצום ההשפעות הסביבתיות למגורים באותו המבנה ובאלה הסמוכים לו, הנחיות להכנת המסמך הסביבתי תינתנה ע"י הרשות המקומית או המשרד להגנת הסביבה