



תכנית מס' 507-0622985
התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12
תא/מק/4721



נספח סביבתי

דצמבר 2021

הוכן על ידי יוזמות למען הסביבה

עריכה ומיפוי - שרון גינזברג
 ניהול ובקרה - רן קליק
 יזם - אשדר חברה לבניה בע"מ
 אדריכל - משה אמריו
 תנועה - ד.ג.ש הנדסה

מנהל אגף נכסי העירוניה
 מוחלף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו	שם התכנית	507-0622985 תא/מק/4721 עמינדב 10-12
אשרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):	תאריך	18/05/2022
פרוטוקול 22-0016	תאריך	18/01/2023
פרוטוקול 23-0001	תאריך	03/05/2023
פרוטוקול 23-0007	תאריך	03/05/2023
החלטה 10	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 7	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 8	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 9	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 10	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 11	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 12	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 13	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 14	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 15	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 16	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 17	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 18	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 19	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 20	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 21	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 22	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 23	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 24	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 25	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 26	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 27	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 28	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 29	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 30	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 31	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 32	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 33	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 34	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 35	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 36	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 37	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 38	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 39	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 40	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 41	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 42	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 43	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 44	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 45	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 46	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 47	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 48	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 49	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 50	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 51	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 52	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 53	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 54	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 55	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 56	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 57	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 58	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 59	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 60	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 61	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 62	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 63	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 64	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 65	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 66	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 67	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 68	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 69	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 70	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 71	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 72	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 73	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 74	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 75	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 76	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 77	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 78	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 79	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 80	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 81	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 82	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 83	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 84	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 85	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 86	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 87	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 88	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 89	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 90	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 91	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 92	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 93	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 94	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 95	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 96	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 97	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 98	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 99	מנהל האגף	אורלי אראל
החלטה 100	מנהל האגף	אורלי אראל



תוכן עניינים

פרק א – תיאור המצב הקיים.....	5	1
רקע לתכנית.....	5	1.1
מיקום התכנית.....	6	1.2
רקע סטטוטורי.....	10	1.3
גיאולוגיה.....	20	1.4
סוג הקרקע.....	21	1.5
השפעות סביבתיות נוספות.....	22	1.6
פרק ב' – חלופות תכנוניות.....	26	2
פרק ג' – תיאור התכנית המוצעת.....	28	3
כללי.....	28	3.1
תשריט מצב מוצע.....	29	3.2
תשריט מצב מאושר.....	30	3.3
תכניות בינוי.....	31	3.4
חתכי בינוי.....	32	3.5
תכנית תנועה.....	34	3.6
פרק ד' – השפעות התכנית על הסביבה או השפעות סביבתיות על התכנית.....	38	4
זיהום קרקע.....	38	4.1
סקר קרקע.....	40	4.2
מפלס מי תהום.....	42	4.3
השפעות רעש.....	43	4.4
איכות אוויר.....	44	4.5
פסולת.....	45	4.6
אסבסט.....	47	4.7
שמירה על עצים.....	48	4.8
מניעת מטרדים בשלב ההקמה.....	49	4.9
קרינה.....	50	4.10
פרוט המלצות המסמך להוראות התוכנית ולנספחים.....	51	5
תנאים להיתר בניה.....	51	
בנייה משמרת מים.....	51	
פסולת.....	51	
אקוסטיקה/רעש.....	52	
קרקעות מזוהמות וגזי קרקע.....	52	



- איכות אויר – מניעת מטרדים ממערכות 52.
- בניה ירוקה 52.
- עצים ובתי גידול 53.
- תכולת תכנית עיצוב ופיתוח 54.

רשימת איורים



- איור 1: גבול התכנית על רקע תצ"א 800:1 7.
- איור 2: גבול התכנית על רקע תרשים התמצאות 3,500:1 8.
- איור 3: מבט מרחוב עמינדב מצפון לכיוון הבינוי הקיים 9.
- איור 4: גבול התכנית על רקע תמ"א 1/35 – תשריט מרקמים 10.
- איור 5: גבול התכנית על רקע תמ"א 1/35 תשריט סביבה 11.
- איור 6: גבול התכנית על רקע תמ"א 1 12.
- איור 7: יעוד קרקע בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5 13.
- איור 8: תחבורה בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5 14.
- איור 9: תשתיות בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5 15.
- איור 10: תשריט ייעודי קרקע על-פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 16.
- איור 11: תשריט תחבורה על-פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 17.
- איור 12: תשריט תשתיות על-פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 17.
- איור 13: תשריט הוראות מיוחדות על-פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 18.
- איור 14: תשריט עיצוב עירוני 18.
- איור 15: תב"ע מאושרת לשטח התכנית – בצרון (דרום) 2393/1 19.
- איור 16: גבול תכנית על רקע גיאולוגי 20.
- איור 17: גבול התכנית על רקע מפת קרקעות 21.
- איור 18: תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה (2019) 22.
- איור 19: מפלס עוצמת רעש תחבורה ביום באזור התכנית, מתוך GIS ת"א 23.
- איור 20: נספח שמירה על עצים בוגרים 24.
- איור 21: עצים לשימור בשטח התכנית 25.
- איור 22: תכנון קומת הקרקע במבני המגורים בשילוב שטח למבני ציבור הפונה לרח' עמינדב 27.
- איור 23: חתכים 32.
- איור 24: חזיתות 33.
- איור 25: תכנית תנועה - קומת קרקע 34.
- איור 26: תכנית תנועה - קומת מרתף 2- 36.
- איור 27: תכנית תנועה - קומת מרתף 3- 37.
- איור 28: מכתב בדבר מועד ביצוע קידוח במגרש 39.
- איור 29: תכנית קידוחי דיגום במגרש 41.
- איור 30: תיאום פתרון אצירת ופינוי אשפה מול יחידת התברואה 46.





- איור 31 : ממצאי בדיקת סקר אסבסט.....47
- איור 32 : דוגמא לשימוש במחפרון סילוני לחישוף שורשים.....48

רשימת טבלאות



- טבלה 1 : טבלת ריכוז עפ"י מיני העצים מתוך סקר עצים לתכנית.....25
- טבלה 2 : טבלת סיכום המלצות מתוך סקר עצים לתכנית.....25
- טבלה 3 : קואורדינטות נקודות הדיגום המוצעות.....42





1 פרק א – תיאור המצב הקיים

1.1 רקע לתכנית

תכנית מפורטת "התחדשות עירונית ברחוב עמינדב 10-12" הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת ביצרון / רמת ישראל על ידי ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם.



עקרונות התכנית מתבססים על מסמך מדיניות למרכז רובע מזרח (אשר אושר ע"י הועדה המקומית בתאריך 22.12.2010) ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000).

תחום התכנית הינו בין הרחובות עמינדב מצפון, חלקה 41 ממערב (רחוב עמינדב 8), רחוב יצחק שדה מדרום וחלקה 44 ממזרח (רחוב עמינדב 14). שטח התכנית הינו כ- 3.61 דונם וכלולים בו שני מבנים טוריים בגובה 4 קומות (ק' קרקע + 3 טיפוסיות) בהם קיימות 60 דירות והיא מאפשרת תוספת של עד 76 יח"ד נוספת, לכדי סה"כ 136 ושטח למבנה ציבורי.

הוראות הבינוי בתכנית זו נועדו להבטיח את השתלבות המבנים החדשים בבניה המרקמית הקיימת הכוללת חצר פנימית משותפת למעבר הציבורי ויצירת קולונדה לרחוב יצחק שדה.





1.2 מיקום התכנית

תחום התכנית נמצא בשכונת ביצרון / רמת ישראל.

מדרום: רח' יצחק שדה.

ממערב: מבנים שכנים (עמינדב 8) ורחוב יגאל אלון.

ממזרח: מבנה שכן (עמינדב 14)

כתובת: רח' עמינדב 10,12

מרחב תכנון מקומי	תל אביב-יפו
קואורדינטה X	180690
קואורדינטה Y	663539

כתובות שבהן חלה התכנית:

ישוב	רחוב	מספר בית
תל אביב-יפו	יצחק שדה	57
תל אביב-יפו	יצחק שדה	55
תל אביב-יפו	עמינדב	10
תל אביב-יפו	עמינדב	12

גושים וחלקות בתכנית:

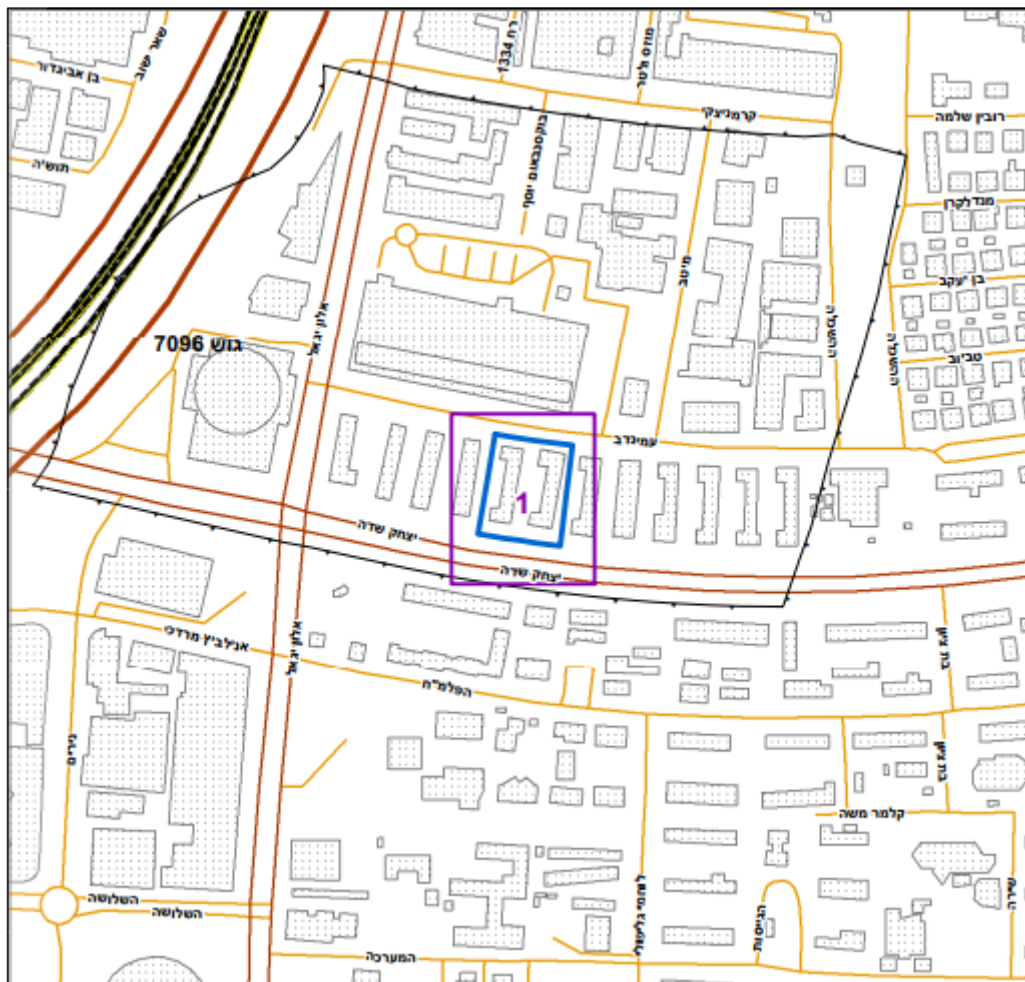
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7096	מוסדר	חלק	42-43



איור 1: גבול התכנית על רקע תצ"א 1:800



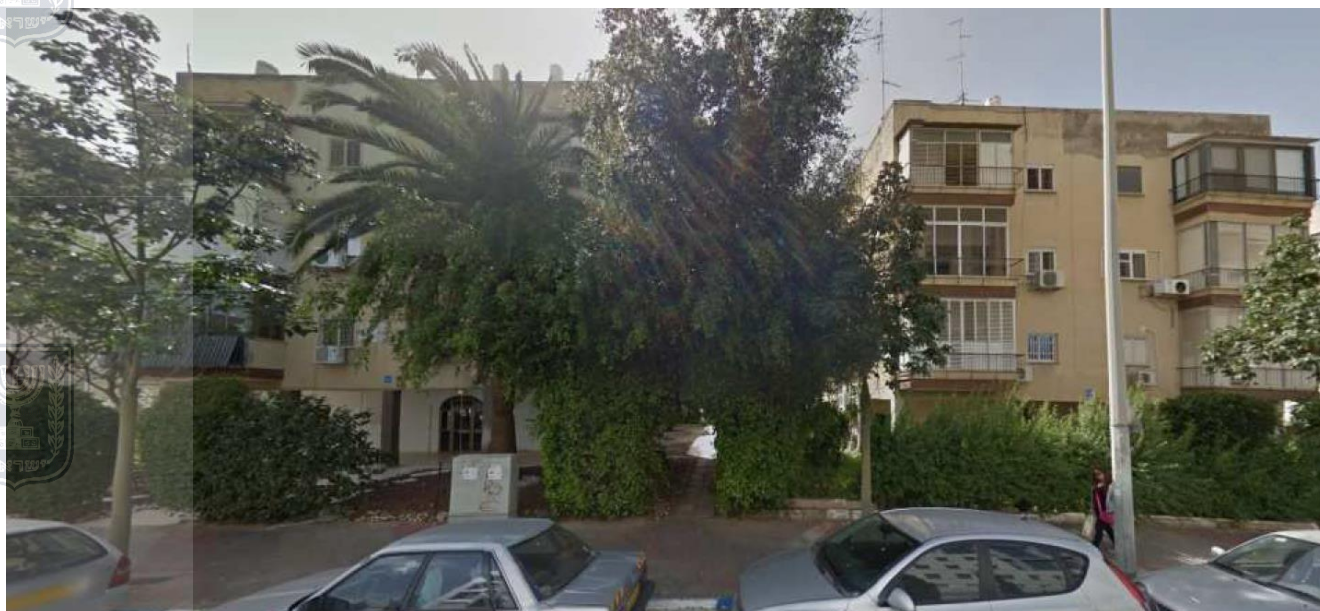
איור 2: גבול התכנית על רקע תרשימים התמצאות 1:3,500





מצב קיים בשטח : שני בנייני מגורים בני שלוש קומות ע"ג ק' קרקע מבונה (חלקית), 60 יח"ד קיימות סה"כ.

איור 3: מבט מרחוב עמינדב מצפון לכיוון הבינוי הקיים





1.3 רקע סטטוטורי

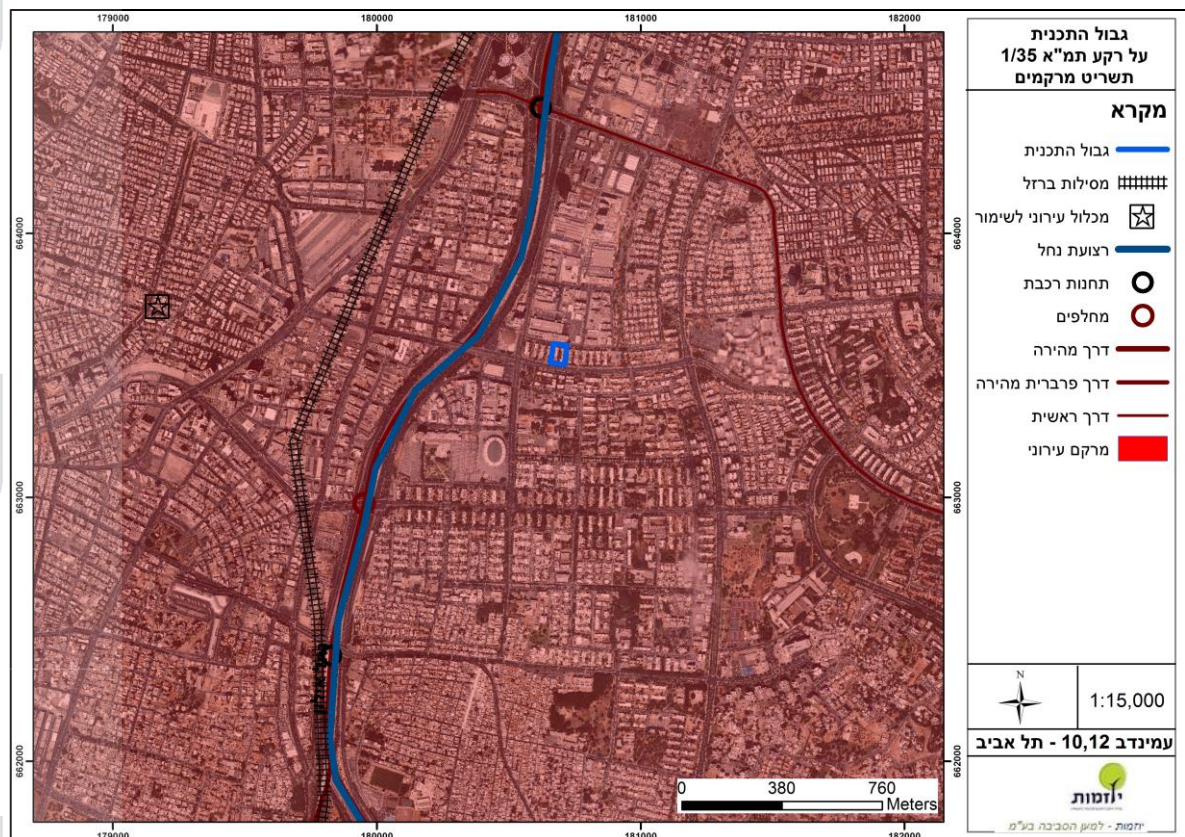
תכניות ארציות

תמ"א 1/35

התכנית נמצאת בשטח מרקם עירוני בעל רגישות סביבתית נמוכה. הגדרה זו מנחה לפיתוח עירוני רווי במטרה למצות שטחים עירוניים ובכך לשמר שטחים פתוחים ומשאבי טבע ציבוריים בשאר חלקי הארץ.

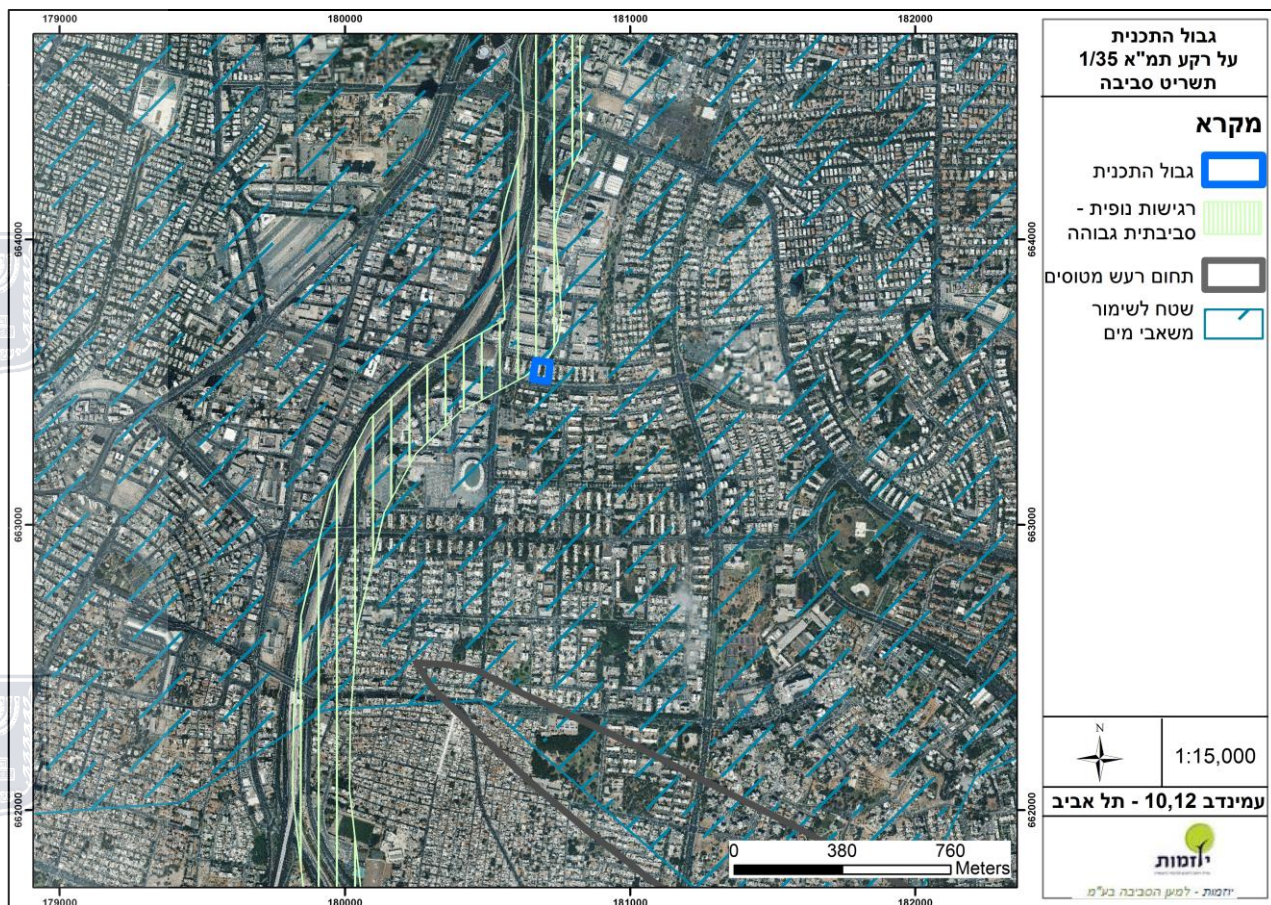
במרחק של 300 מ' קו אווירי מגבול התכנית ממערב עוברים נתיבי איילון ונחל איילון ובהתאם רצועה הנצמדת לתוואי המוגדרת כבעלת "רגישות נופית סביבתית גבוהה" עפ"י תשריט הסביבה של התמ"א, כך שמקטע קטן מרצועת הרגישות נופית-סביבתית חל על שטח התכנית. יש להדגיש כי שטח התכנית הינו חלק ממרקם עירוני צפוף, ולא חלה השפעה של ביצוע התכנית על האזור הסמוך בעל הרגישות. בפועל, אזור הרגישות אף הוא חלק ממרקם עירוני צפוף, ונחל איילון שהוא המרכיב הסביבתי מתועל ומבוטן במקטע זה, כך שלא מתקיים פשט הצפה טבעי המשפיע על המרחב. שטח התכנית נמצא בשטח לשימור משאבי מים, אם כך, לפי תמ"א 35 – בשטח זה מוסד התכנון "ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חלחול והשהייה של מי נגר עיליים". יש לפעול עפ"י הנחיות תמ"א 1 ועפ"י דרישת העירייה.

איור 4: גבול התכנית על רקע תמ"א 1/35 – תשריט מרקמים





איור 5 : גבול התכנית על רקע תמ"א 1/35 תשריט סביבה

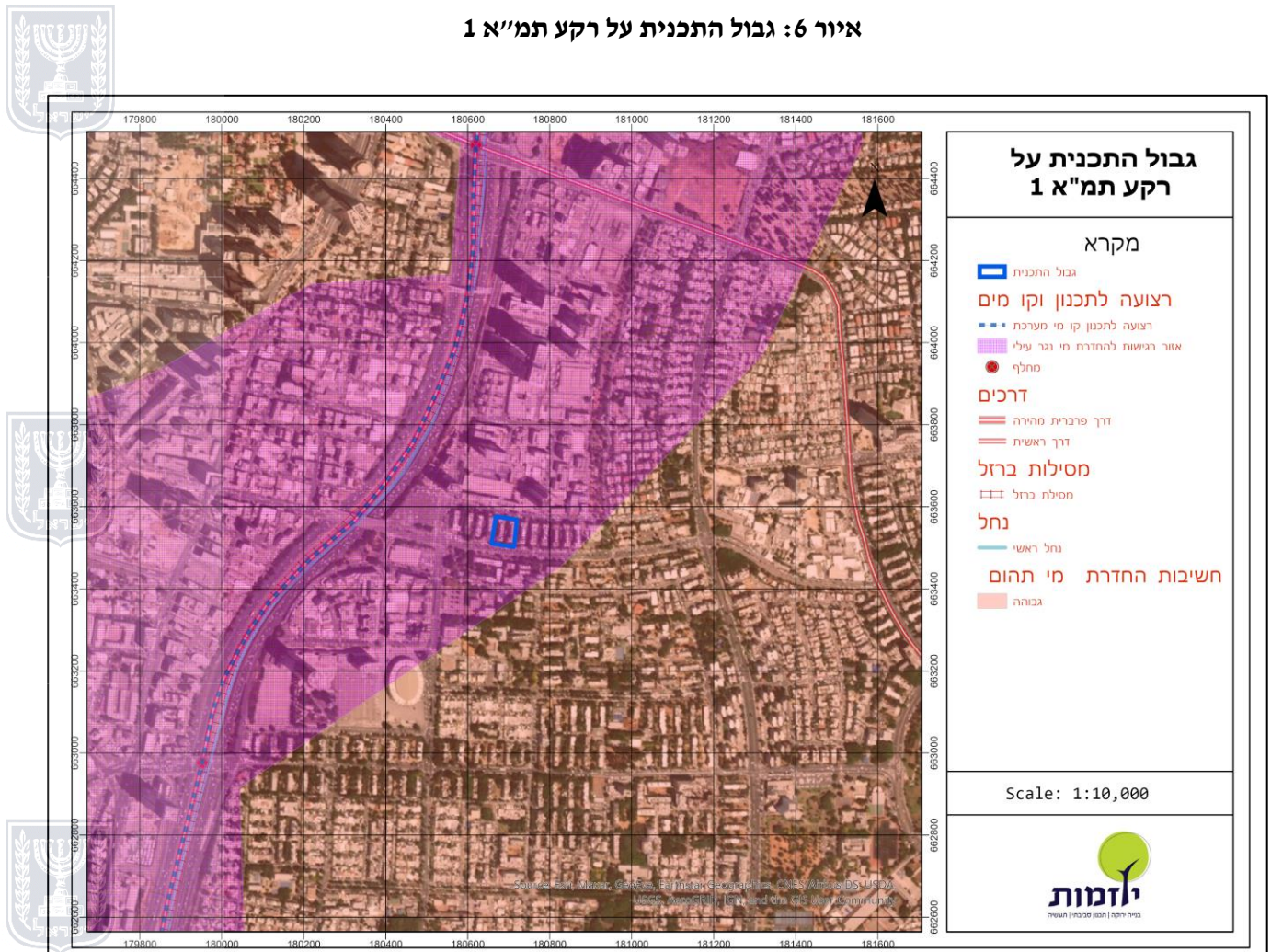




תמ"א 1

עפ"י תשריט תמ"א 1 ניתן לראות כי שטח התכנית נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי. למרות זאת, דרישת העירייה היא להשאיר שטח חלחול בשיעור של 15% משטח התכנית. הנ"ל בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית בדבר הימצאות זיהום/גזי קרקע וחוו"ד רשות המים לעניין חלחול למי התהום.

איור 6: גבול התכנית על רקע תמ"א 1



תמ"מ 5 תל אביב

גבול התכנית נמצא כולו באזור עירוני בדגש מגורים לפי תמ"מ 5 – תל אביב. שטח התכנון סמוך למרחב המוגדר כאזור מע"ר מטרופוליני והינו אזור מוטה תח"צ בהתאם. תחום מגבלת רעש לפי התמ"מ לא חל על שטח התכנית.





התכנית נמצאת בתחום מגבלות גובה ותחום מגבלות בגין סכנת ציפורים, המופיעות בתשריט התמ"מ מכוח תמ"א 2/4 ומנחה לפי הוראותיה.

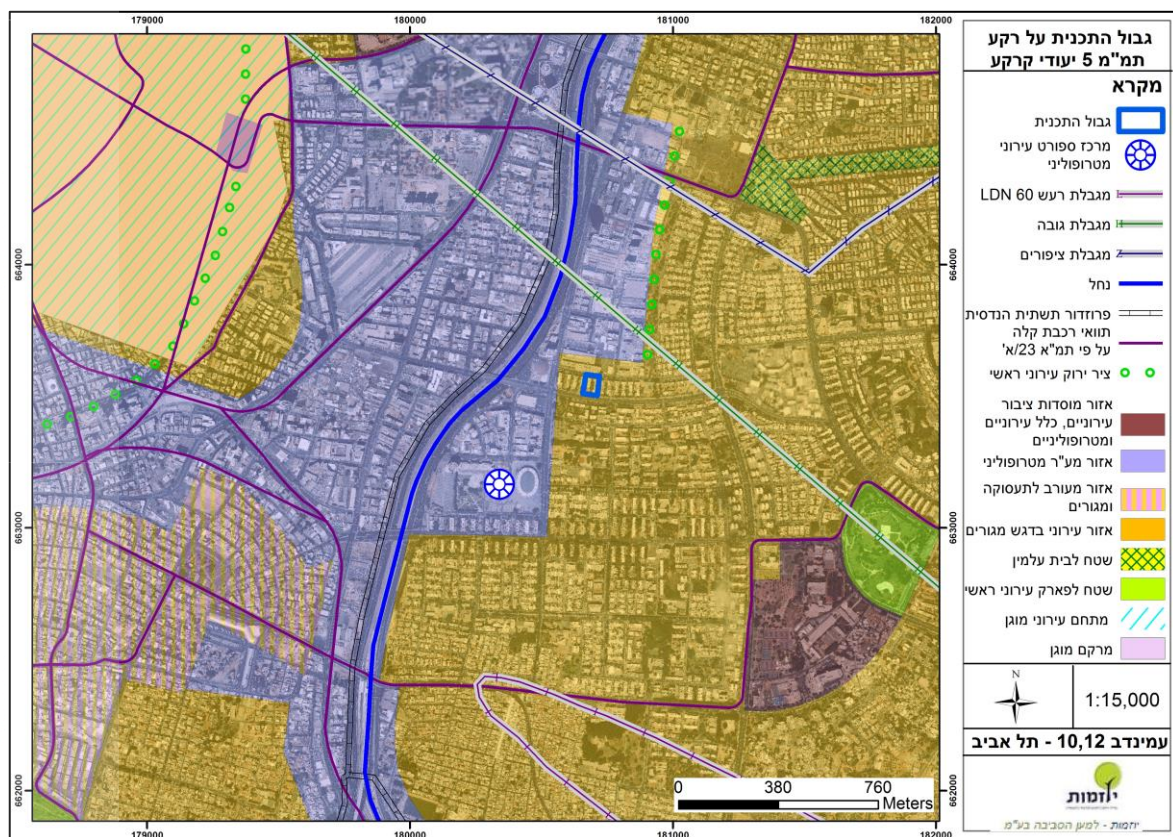
תמ"א 2/4 מגדירה הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מיזעור סכנת ציפורים מתעופה, כגון: האיסור להקמת מתקנים לסילוק פסולת ואשפה אורגנית או מתקני קינון לציפורים. השימושים המוצעים במסגרת תכנית זו: מגורים ומוסדות ציבור, אינם בין השימושים האסורים בתחום ולא מהווים סכנה מבחינת הפרעת ציפורים לתעופה.

תמ"א 2/4 מגדירה מגבלות בניה לגובה ועל כן יש לתאם את התכנית מול הנחיות רת"א. גובה הבניינים המוצע תואם לגובה המותר עפ"י מגבלות הבניה.

שטחי התכנית נמצאים בצמוד לדרכים מרכזיות: נתיבי אילון ממזרח וכן רחוב יצחק שדה הצמוד מדרום. בצמוד לנתיבי אילון עובר תוואי הרכבת הכבדה גם-כן.

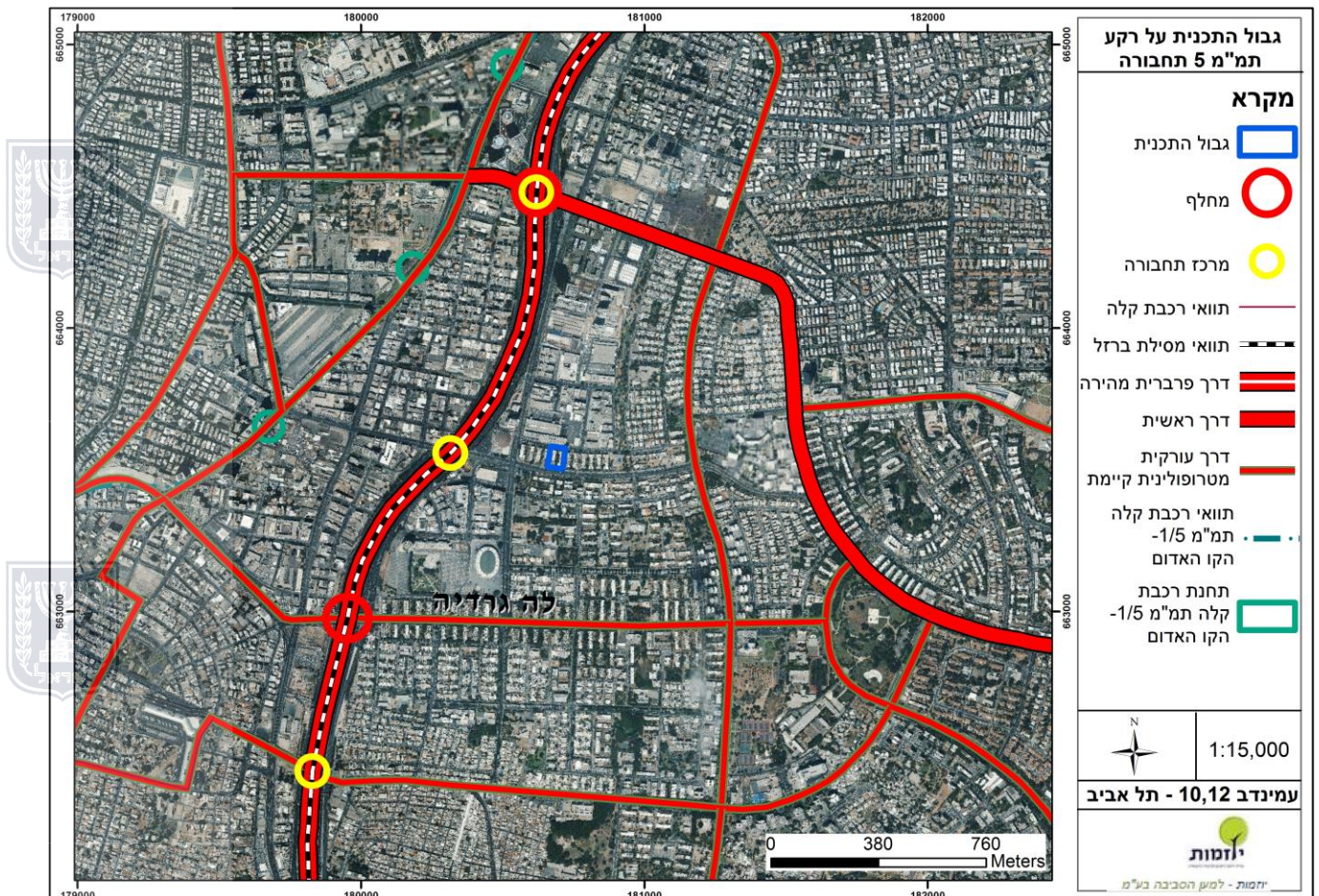


איור 7: יעוד קרקע בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5



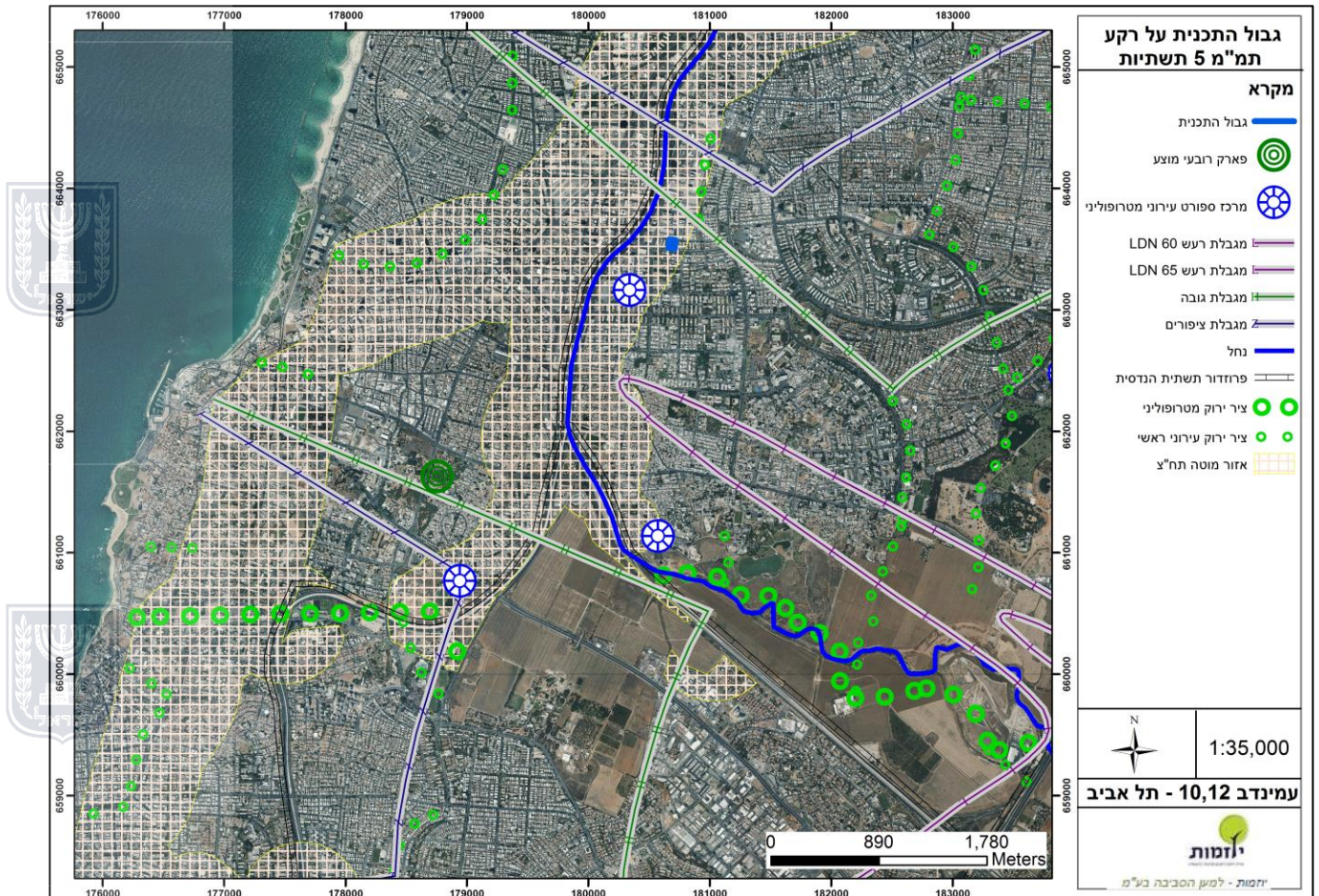


איור 8: תחבורה בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5





איור 9: תשתיות בסביבת התכנית על פי תמ"מ 5





תכניות מקומיות

תכנית מתאר תא/5000

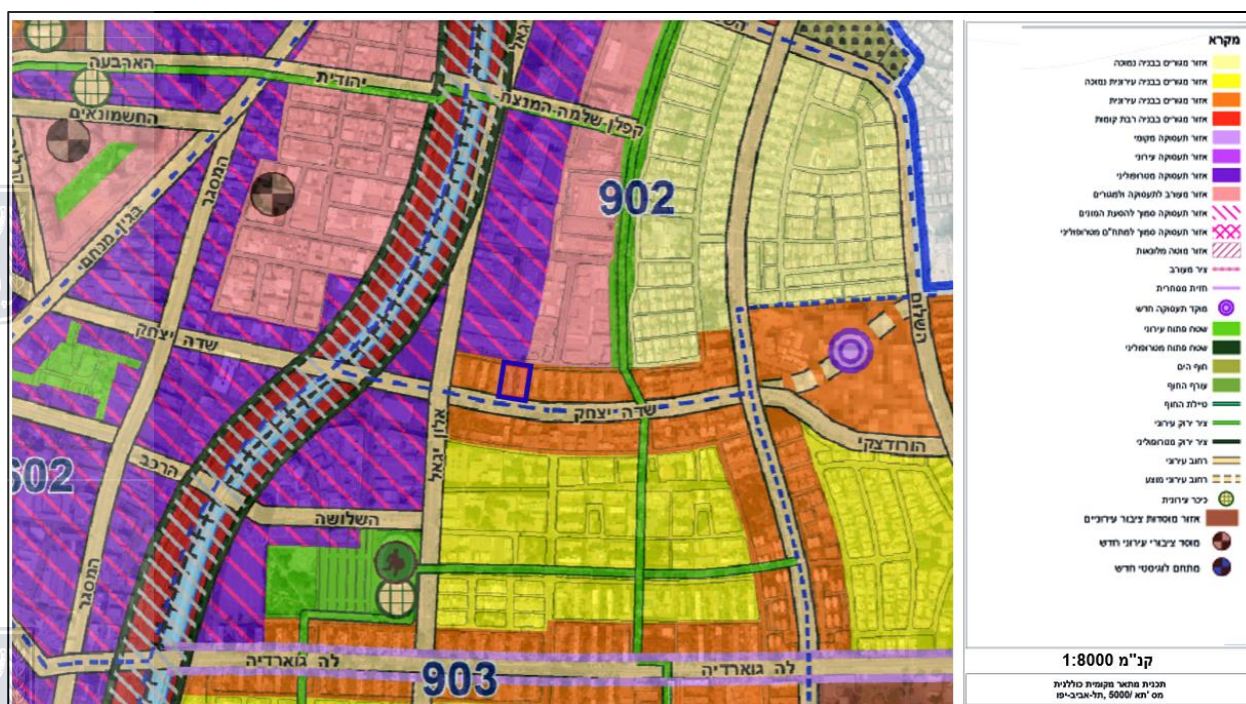
לפי תשריט יעודי הקרקע של תכנית המתאר הכוללת תא/5000, המגורים על רחוב יצחק שדה משני עבריו מיועדים ל"מגורים בבניה עירונית", ובכללם שטח התכנית, כאשר מדרום לרצועה זו מתוכנן גוש מגורים בבניה עירונית נמוכה. מצפון לשטח התכנית האזור מיועד לשילוב מגורים ותעסוקה ולאזור תעסוקה עירוני הסמוך להסעת המונים. ציר ירוק עירוני חוצה את רחוב עמינדב ממזרח לתכנית ומחובר לגריד-ירוק עירוני בשכונות הסמוכות.

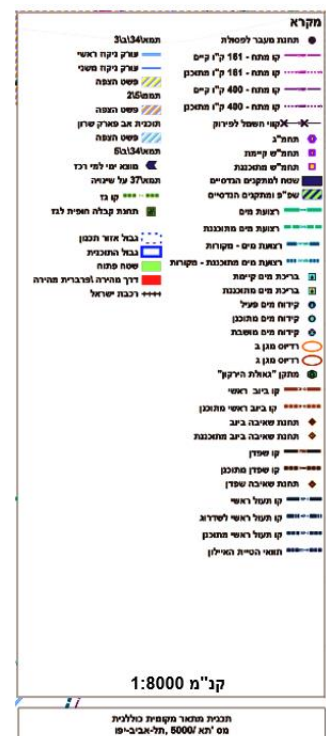
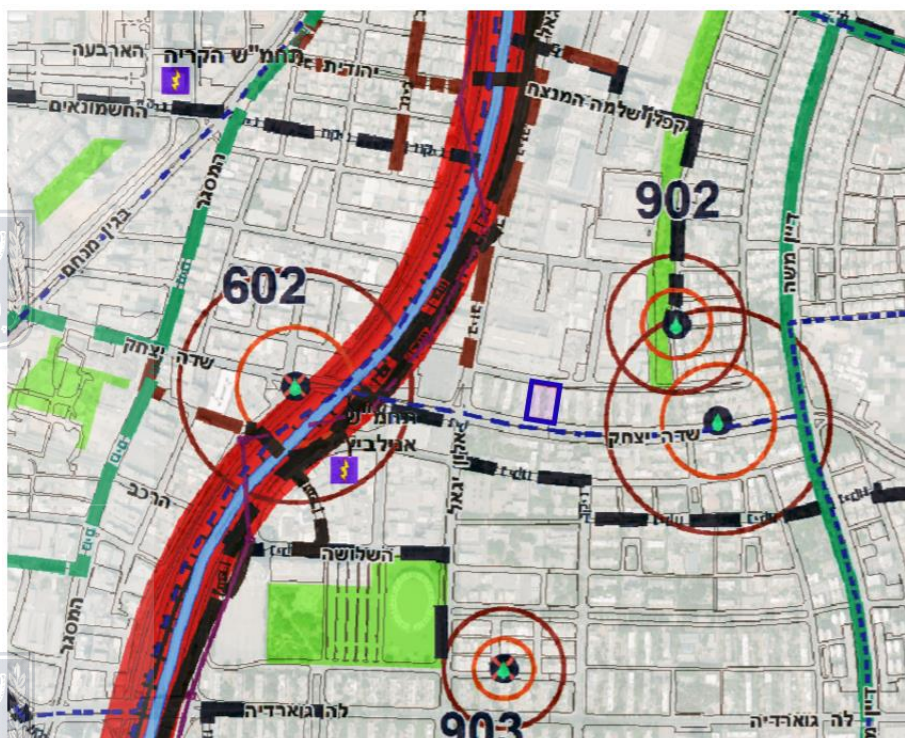
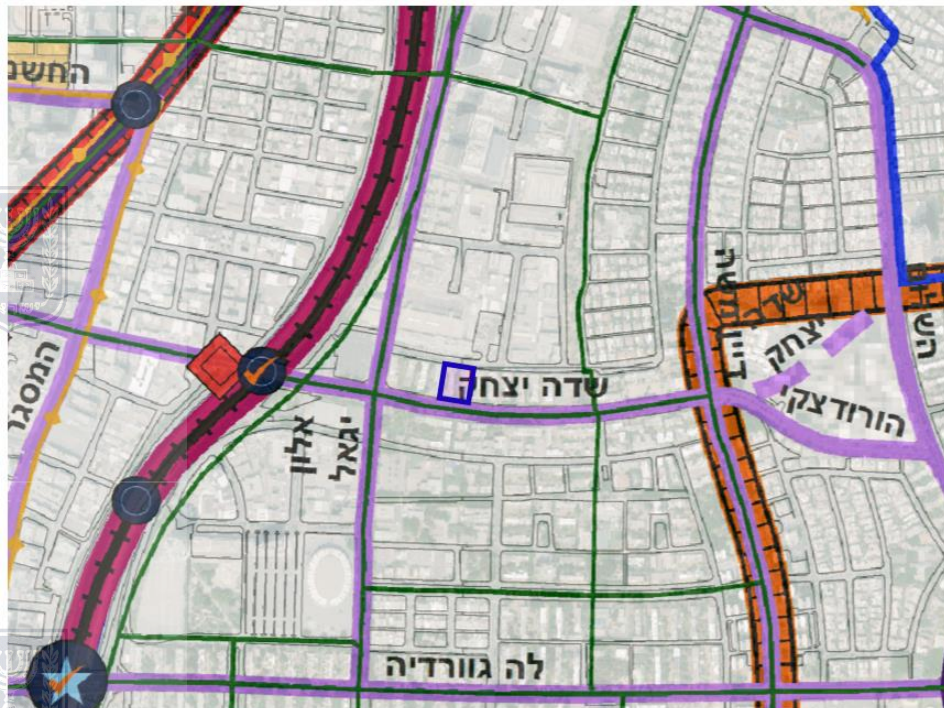
תשריט התחבורה לתכנית המתאר מצביע על רחוב יצחק שדה בגבולה הדרומי של התכנית כדרך עורקית עירונית בה משולב שביל אופניים, המחובר בגריד לשאר חלקי השכונה. שבילי אופניים מחברים בין אזורי התכנית, ובפרט עובר שביל אופניים בתוך שטח התוכנית המזרחי. הקו הצהוב והקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכננים לעבור ממזרח ומדרום לאזור התכנית, כאשר הקו הצהוב ימוקם בצמוד למתחם המזרחי.

לפי תשריט הערות מיוחדות, שטח התכנית מוגדר כחלק ממתחם להתחדשות עירונית הנפרס דרומה משטח התכנית.

תשריט התשתיות של תא/5000 מצביע על שני קידוחי מים פעילים סמוכים לתכנית ממזרח, קידוח מים מושבת ממערב לתכנית מעברו המערבי של איילון, וקידוח מים מושבת מדרום לשטח התכנון, אך אין השפעה של רדיוסי המגן של הקידוחים על שטח התכנית. תשתית ביוב עוברת ממערב לשטח התכנית ברחוב יגאל אלון וקו תיעול מים עובר מדרום לשטח התכנית על רחוב יצחק שדה.

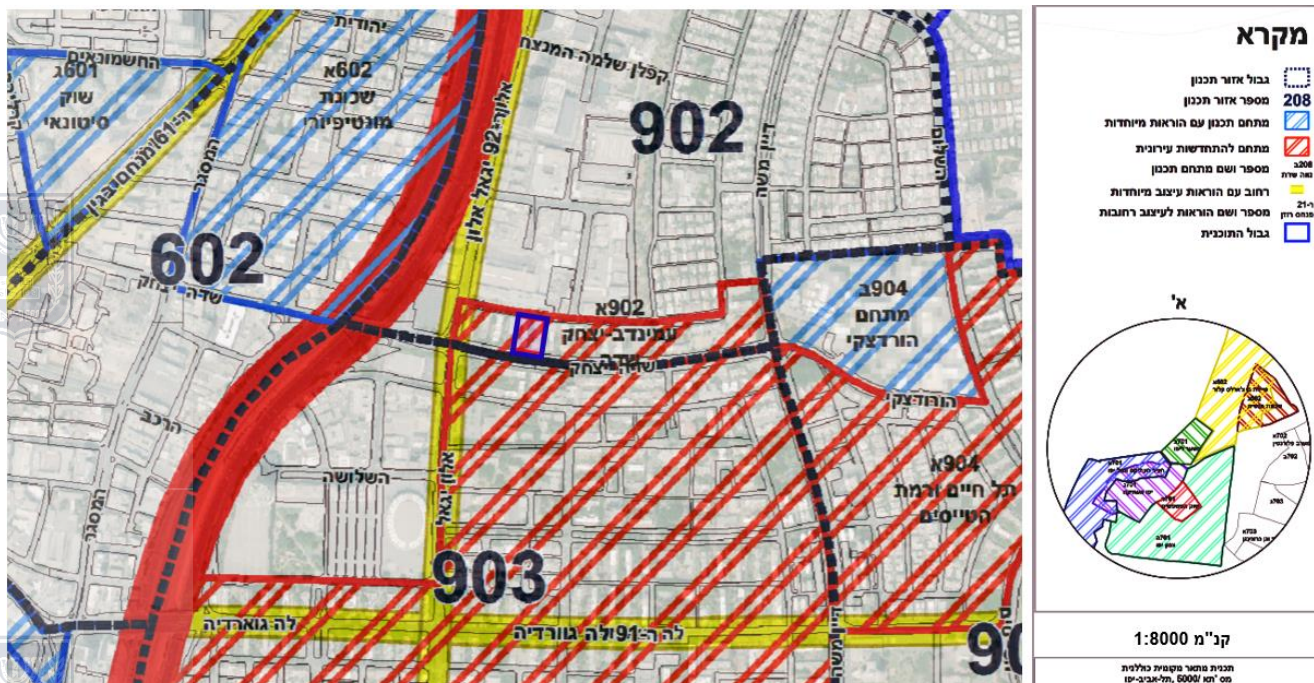
איור 10: תשריט ייעודי קרקע על-פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000



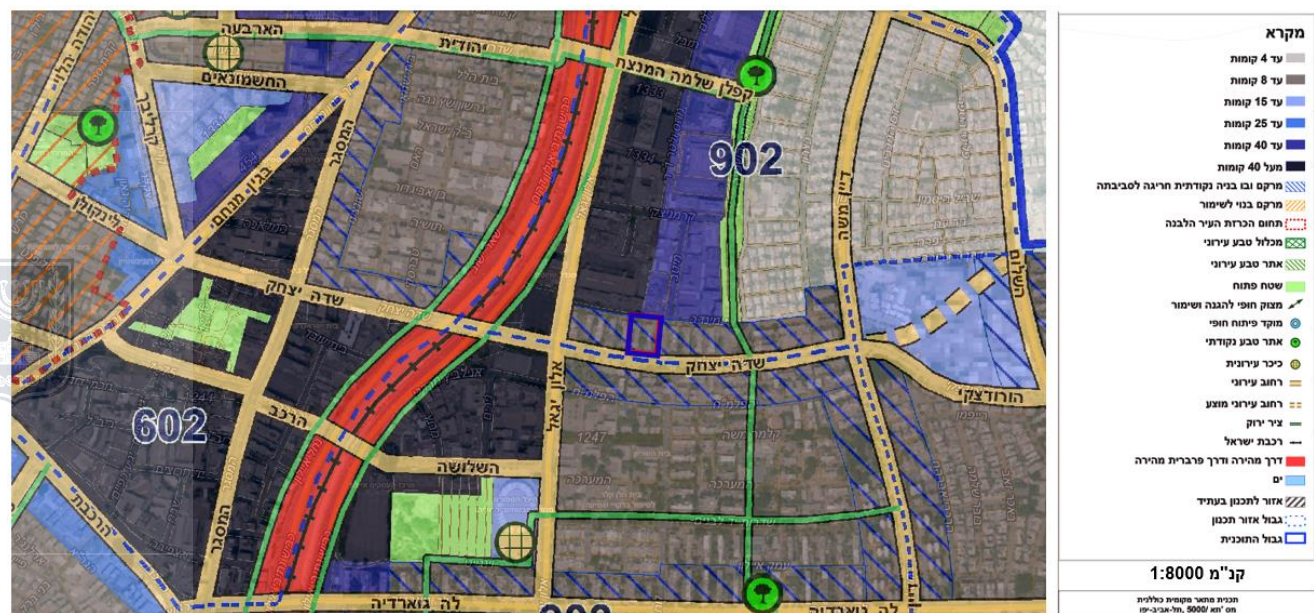




איור 13: תשריט הוראות מיוחדות על-פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000

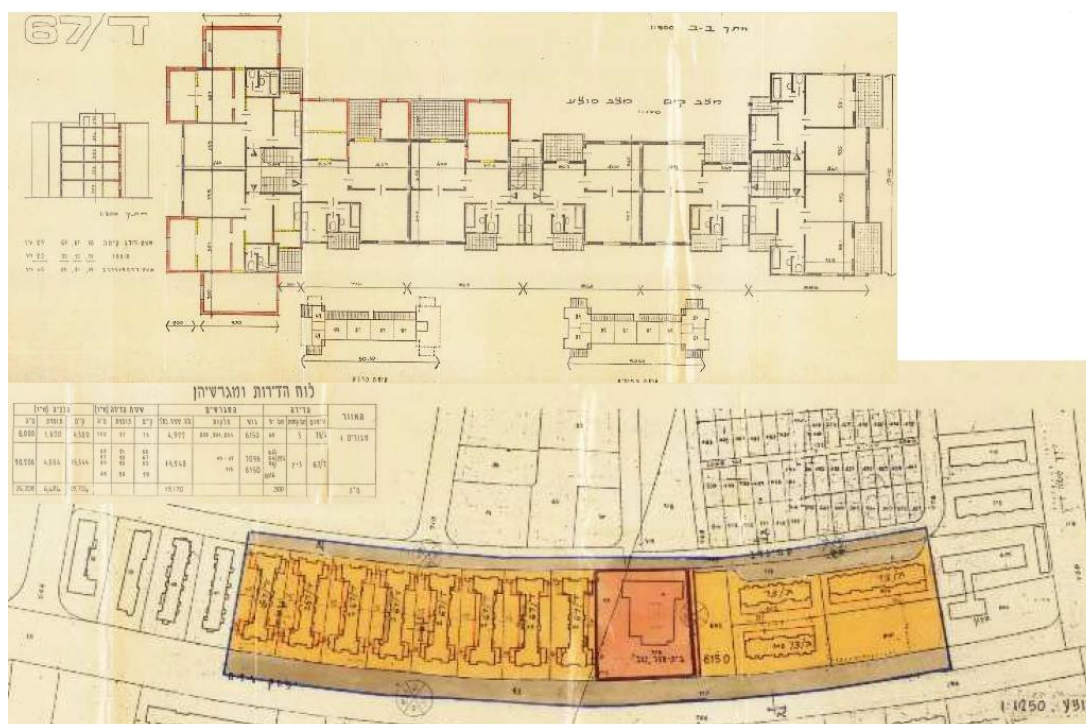


איור 14: תשריט עיצוב עירוני



באיוור הבא מובא תשריט תב"ע מאושרת בצרון (דרום) 2393/1, המייעד את שטח התכנית למגורים.

איור 15: תב"ע מאושרת לשטח התכנית – בצרון (דרום) 2393/1

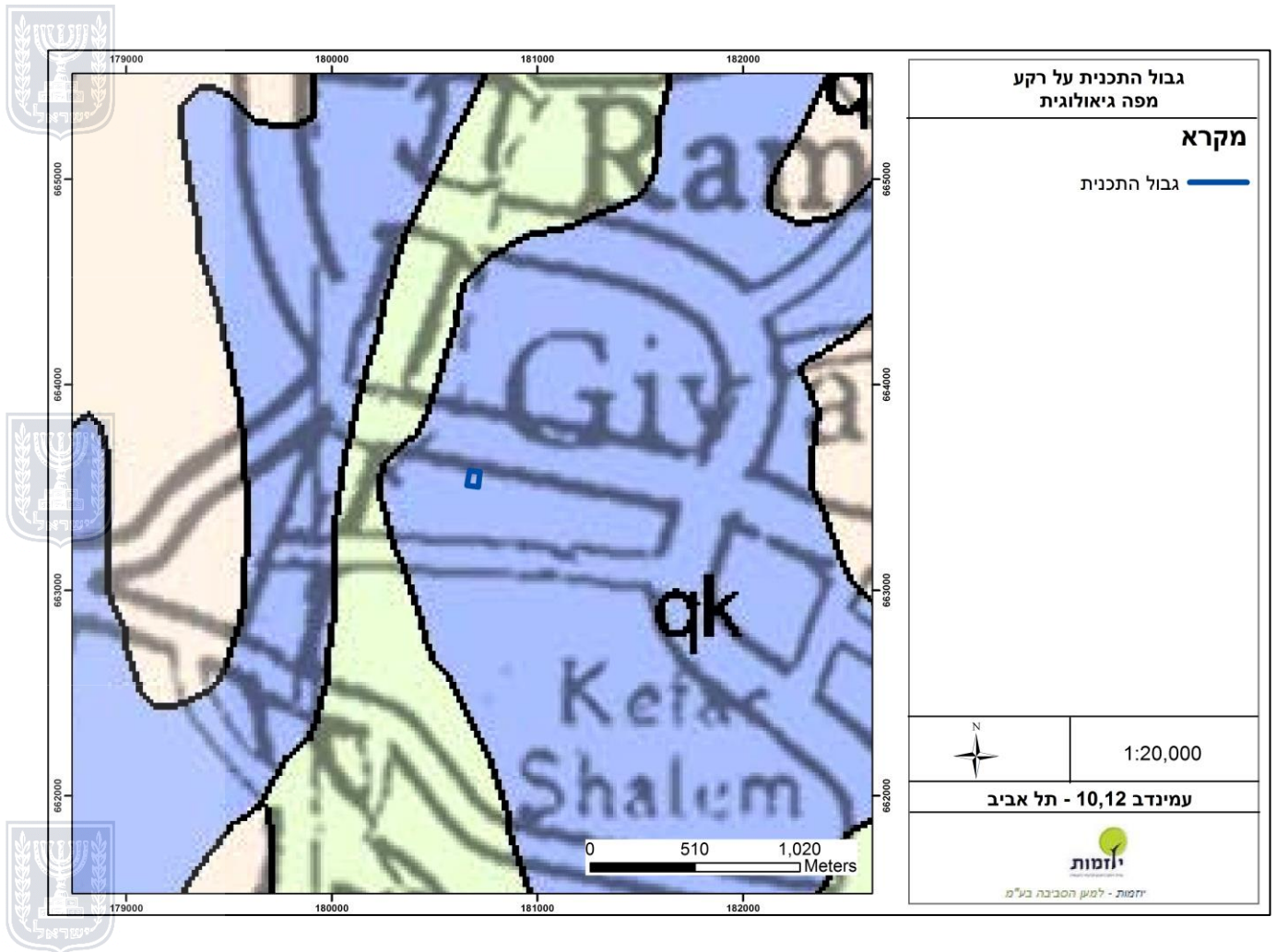




1.4 גיאולוגיה

שטח התכנית נמצא על מסלע כורכרי המאופיין בפריכות ונקבוביות. הכורכר נוצר מהתאבנות חולות (התלכדות גרגירי קוורץ בחול בעזרת חומר גירי) ונפוץ לאורך מישור החוף.

איור 16: גבול תכנית על רקע גיאולוגי

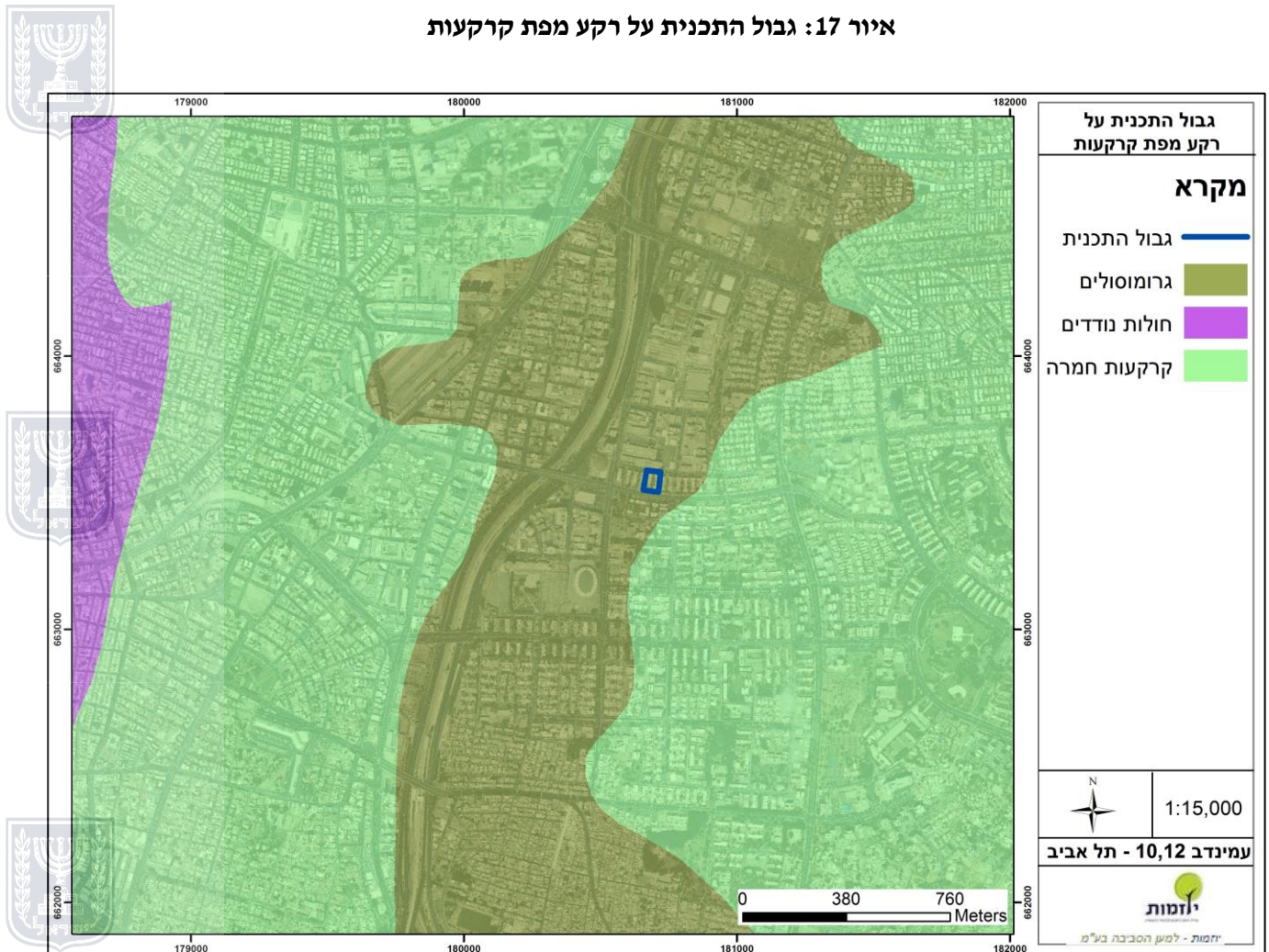




1.5 סוג הקרקע

שטח התכנית נמצא באזור קרקעות גרומוסולים, קרקע בעלת מרכיב חרסיתי גבוה, שהוסעה ושקעה באזור זה. ממזרח לשטח התכנית מצוי אזור המאופיין בקרקעות חמרה, העשירה בתחמוצות ברזל ומגרגרי קוורץ ואשר מאווררת ומנקזת היטב.

איור 17: גבול התכנית על רקע מפת קרקעות





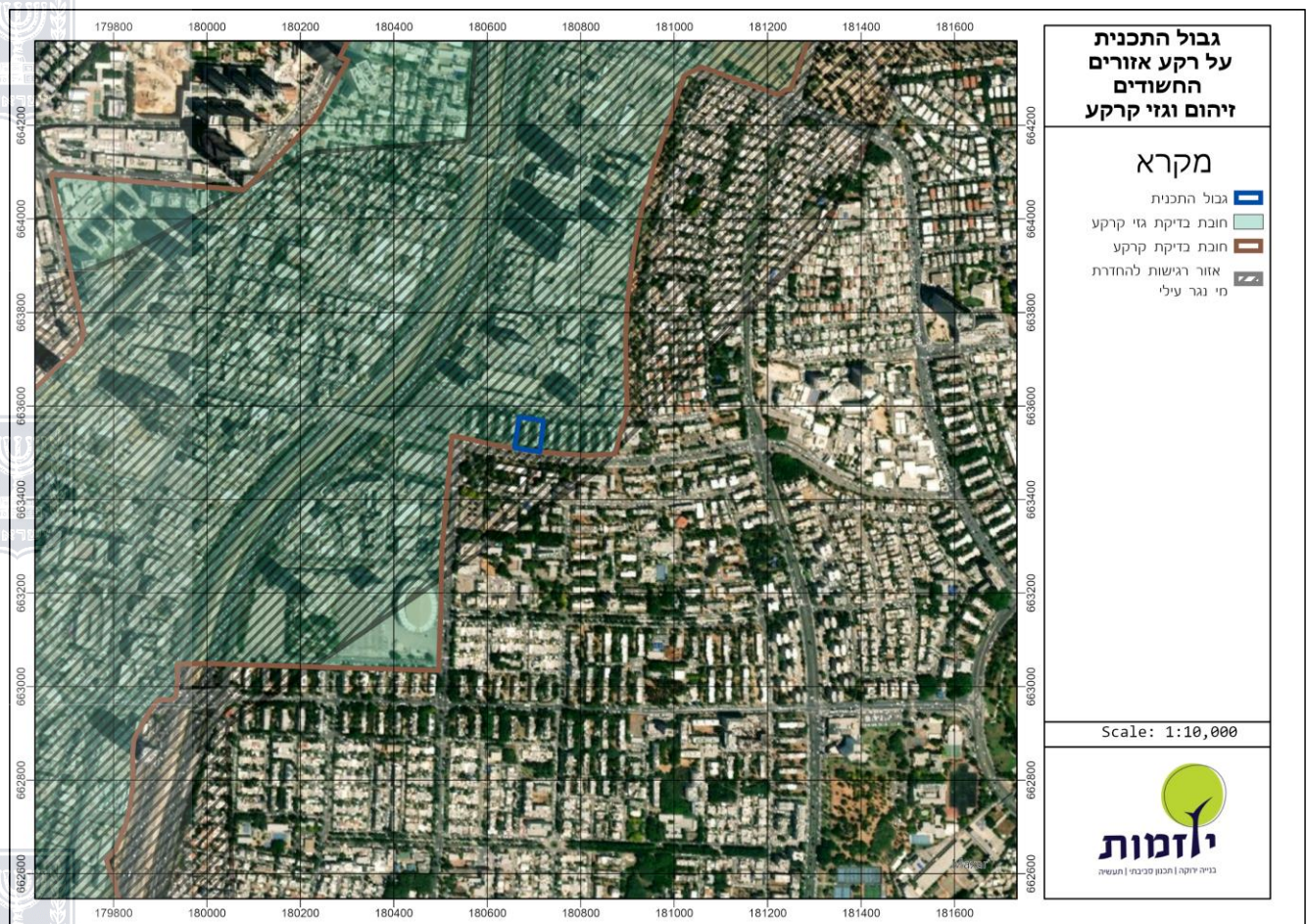
1.6 השפעות סביבתיות נוספות

זיהום קרקע

המזהמים שהתגלו ברחבי מחוז תל אביב, וריכוזם חורג מריכוזים מומלצים באזורים אחרים בעולם, הם מקבוצת הממסים המוכלרים המשמשים בתעשיות שונות, וביניהם טריכלורואתילן (TCE) וטרכלורואתילן (PERC). זיהומים מסוג זה הביאו את עיריית תל-אביב-יפו לאמץ נוהל למיגון מבנים מפני חדירת גזים מזהמים. בחלק מבדיקות החללים התת קרקעיים נתגלו המזהמים בריכוזים הגבוהים מהתקן הסביבתי המומלץ על ידי המשרד להגנת הסביבה. עקב שונות גבוהה בין שיטות הבדיקה, המשרד מתייחס לממצאים אלו כאל נתונים ראשוניים המצריכים בדיקה שיטתית ומקיפה יותר.

תחום התכנית נמצא באזור חובת בדיקת קרקע, חובת בדיקת גזי קרקע ואזור הרגיש להחדרת נגר עילי. לפי תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע מתוך המתווה העירוני 2019. נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר היסטורי ותכנית דיגום. את הקידוחים בפועל ניתן יהיה לממש בשלב הביצוע, לאחר הריסת המבנים.

איור 18: תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה (2019)



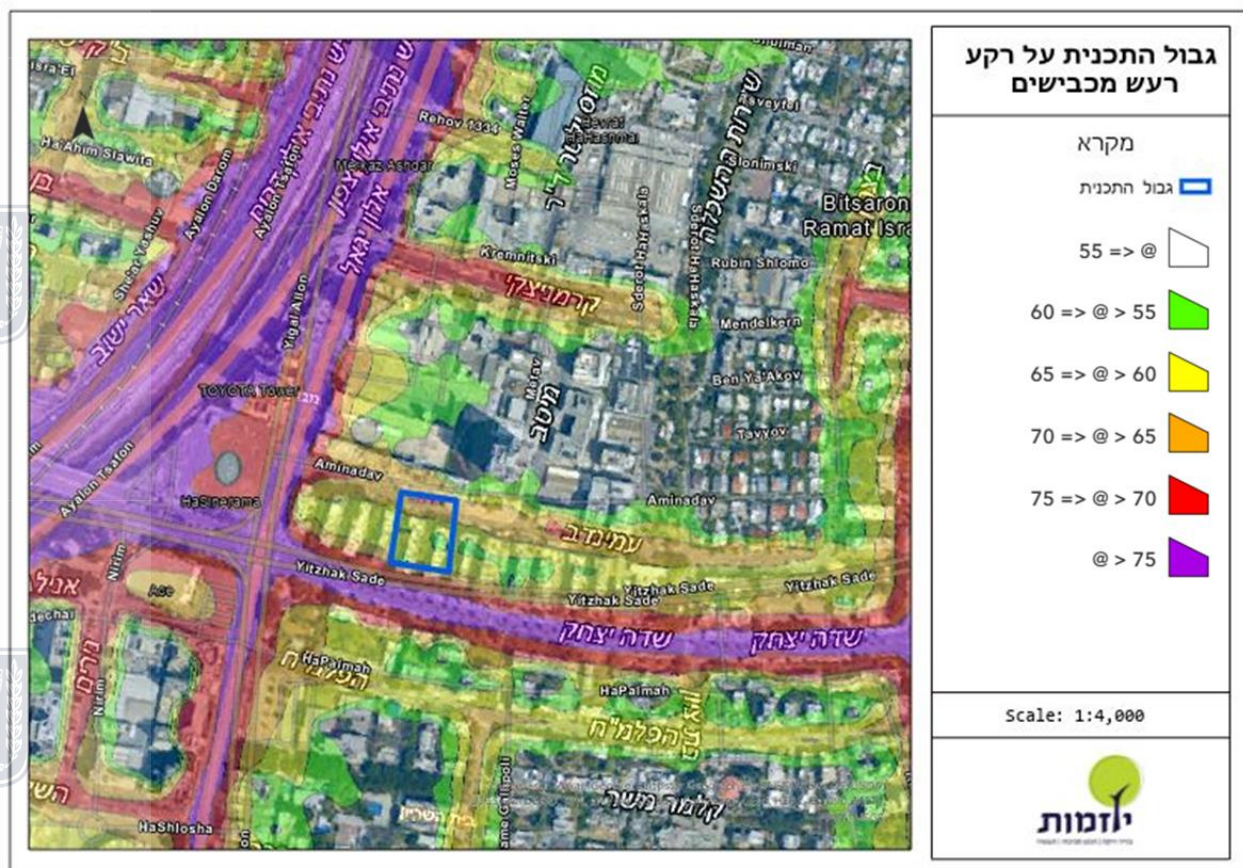


רעש

שטח התכנית סמוך לדרך מרכזית בעלות נפח תנועה משמעותי: יצחק שדה. דרך זו מייצרת רעש בקרבתה שמצריך הגדרת מפרט למערכות הזיגוג והאלומיניום לפי חו"ד אקוסטית כפי שיוגדר בשלב תכנון מפורט. אזור התכנית נמצא בחלקו באזורים בהם מפלס הרעש גבוה מ-65 דציבלים במהלך היום כפי שניתן לראות באיור להלן, בעיקר בדופן הפונה דרומה לרחוב יצחק שדה.



איור 19: מפלס עוצמת רעש תחבורה ביום באזור התכנית, מתוך GIS ת"א.



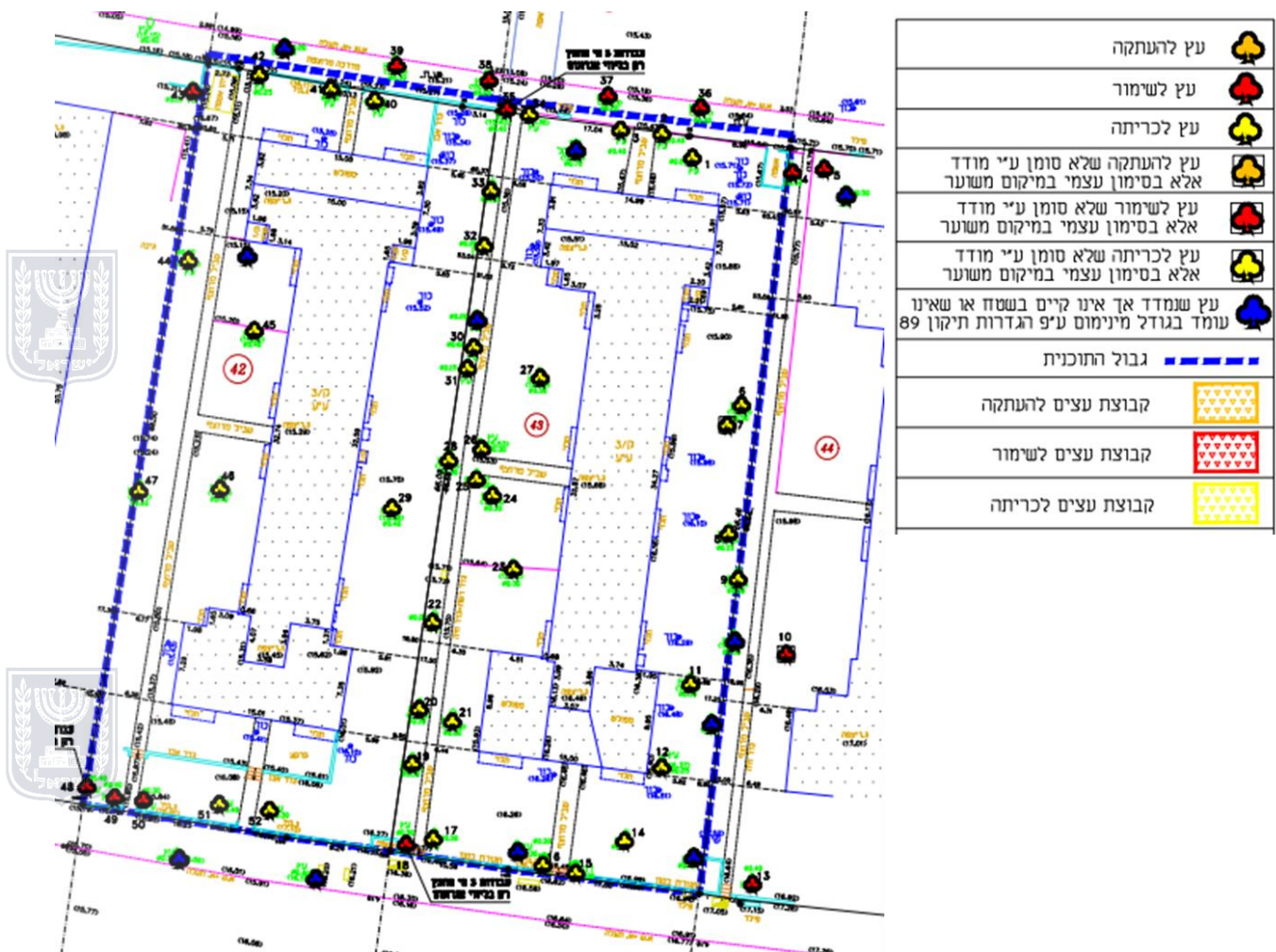


עצים

על-פי סקר עצים שבוצע ע"י אדיר אלווס בפברואר 2019 (נספח א' למסמך זה), במתחם כ-52 עצים ממינים שונים לרבות פיקוס השדרות, ברכיטון אדרי, סיגלון, פלומריה ריחנית ועוד. מתוכם כ-14 עצים בעלי ערכיות גבוהה. המלצת הדו"ח קובעת כי 14 עצים מיועדים לשימור, 38 עצים מיועדים לכריתה ואין עצים להעתקה.

נספח העצים מגדיר שלושה עצים אשר עבורם עבודות ברדיוס 3 מ' מהעץ ייעשו רק בליווי אגרונום, הם מסומנים בנספח העצים תחת המיספור: 18, 35, 48.

איור 20: נספח שמירה על עצים בוגרים





איור 21: עצים לשימור בשטח התכנית



ברוש מצוי
Cupressus
sempervirens



ברכיטון אדרי
Brachychiton
acerifolius



פיקוס השדרות
Ficus
microcarpa

טבלה 1: טבלת ריכוז עפ"י מיני העצים מתוך סקר עצים לתכנית

מין העץ/פוליגון	ערכיות גבוהה מאוד	ערכיות גבוהה	ערכיות בינונית	ערכיות נמוכה	סה"כ
איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis			1		1
ברוש מצוי Cupressus sempervirens		1			1
ברכיטון אדרי Brachychiton acerifolius		4			4
גואיבה guajava Psidium			1		1
הדר קלמנטינה Citrus reticulata			2		2
סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia		1	4		5
פיקוס השדרות Ficus microcarpa		6	13		19
פיקוס כינורי Ficus lyrata			1		1
פלומריה ריחנית Plumeria rubra		1	1		2
פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius			13		13
שסק יפני Eriobotrya japonica			1		1
תות לבן Morus alba			1		1
תמר מצוי Phoenix dactylifera		1			1
סה"כ	0	14	38	0	52
סה"כ ב %	0%	27%	73%	0%	100%

טבלה 2: טבלת סיכום המלצות מתוך סקר עצים לתכנית

טבלת סיכום המלצות

מס' פרטים	ההמלצה
14	סה"כ עצים לשימור
	סה"כ עצים להעתקה
38	סה"כ עצים לכריתה
52	סה"כ עצים בשטח
11	סה"כ עץ שאינו עומד בגודל מינימום או שאינו קיים בשטח



2 פרק ב' – חלופות תכנוניות

מבחינת השימושים המוצעים בתכנית, התכנית מציעה שטח ציבורי בקומת הקרקע של אחד ממבני המגורים הפונים לרח' עמינדב, כאשר מוקצים לשם כך סה"כ כ-400 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח למסחר בהיקף של כ-350 מ"ר עיקרי הפונה לח' יצחק שדה.



מבחינת השפעות סביבתיות, השימוש המסחרי עלול לייצר מטרדים ועל כן יש להגבילו לחנויות ומסחר שכונתי זעיר ללא עסקי מזון.

ככל שיוחלט שלא יהיו בתי אוכל למינהם בשטחי המסחר יש לדרוש התחייבות על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב (2011) בדבר אי פתיחת בתי אוכל לסוגיהם.





איור 22: תכנון קומת הקרקע במבני המגורים בשילוב שטח למבני ציבור הפונה לרח' עמינדב





3 פרק ג' – תיאור התכנית המוצעת

3.1 כללי

שטח התכנון: 3.55 דונם בין רחובות עמינדב מצפון ורחוב יצחק שדה מדרום המיועד לפיתוח.

זכויות בניה: הרחבת יח"ד קיימות – תוספת של כ – 20 מ"ר לכל יח"ד קיימת. (תוספת של כ-31.7% בממוצע).

מטרות התכנון: התכנית מציעה התחדשות עירונית ע"י מהלך הריסת מבני המגורים בהם 60 יח"ד והקמת 2 בנייני

מגורים בני 10 קומות (קומת קרקע + 9 קומות) מעל הקרקע ומפלסי חניה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים: מגורים, מסחר ושטח למבנים ומוסדות ציבור.

תיאור הבינוי: מתוכננים שני מבנים תואמים לאופי המרקמי הקיים, הכולל חצר פנימית משותפת שבה מסומנת זיקת

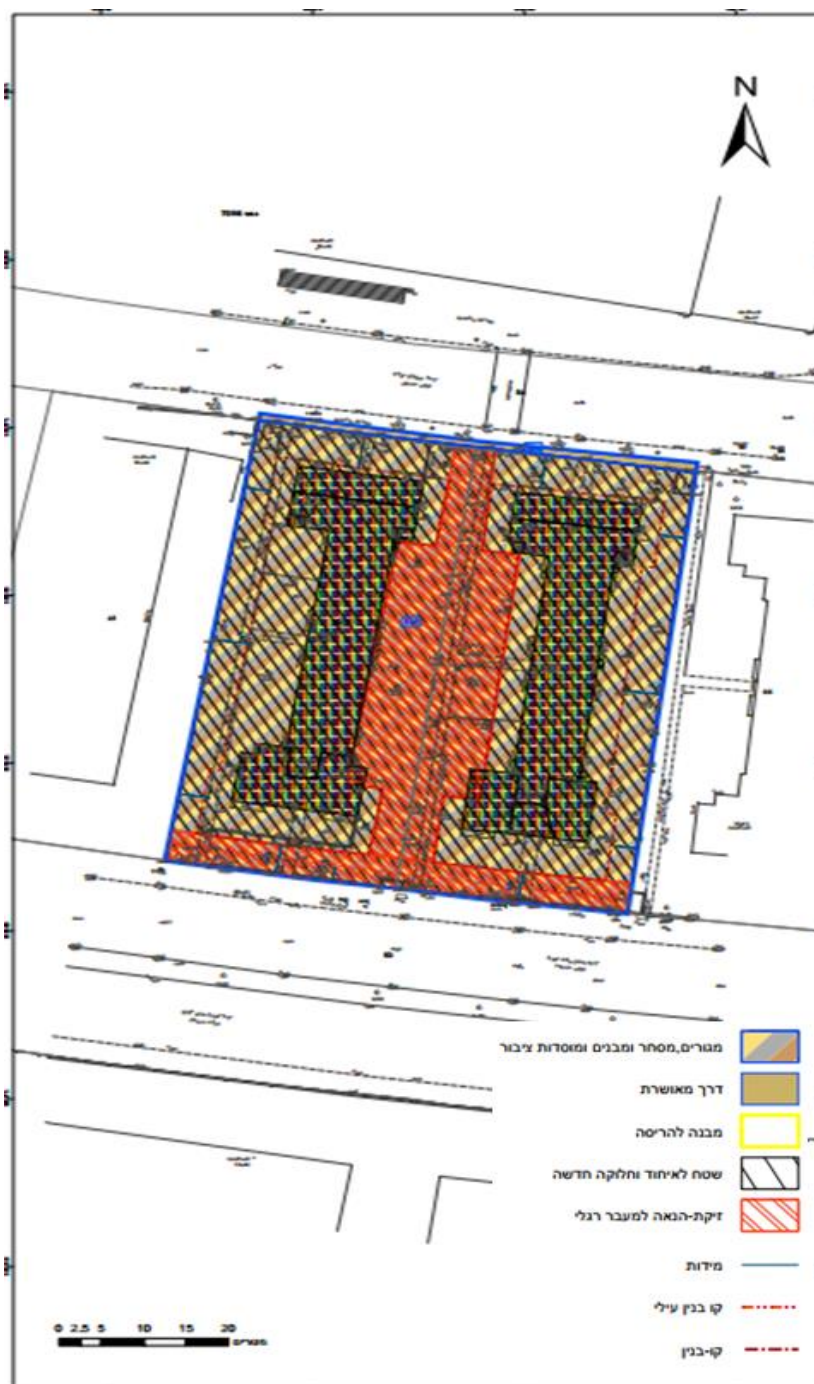
הנאה למעבר רגלי וכן הרחבת המדרכה הציבורית ב- 2.5 מ' בחזית רח' יצחק שדה ושביל אופניים דו סטרי.





3.2 תשריט מצב מוצע

איור 23: תשריט מצב מוצע





3.3 תשריט מצב מאושר

איור 24: תשריט מצב מאושר





3.4 תכניות בינוי

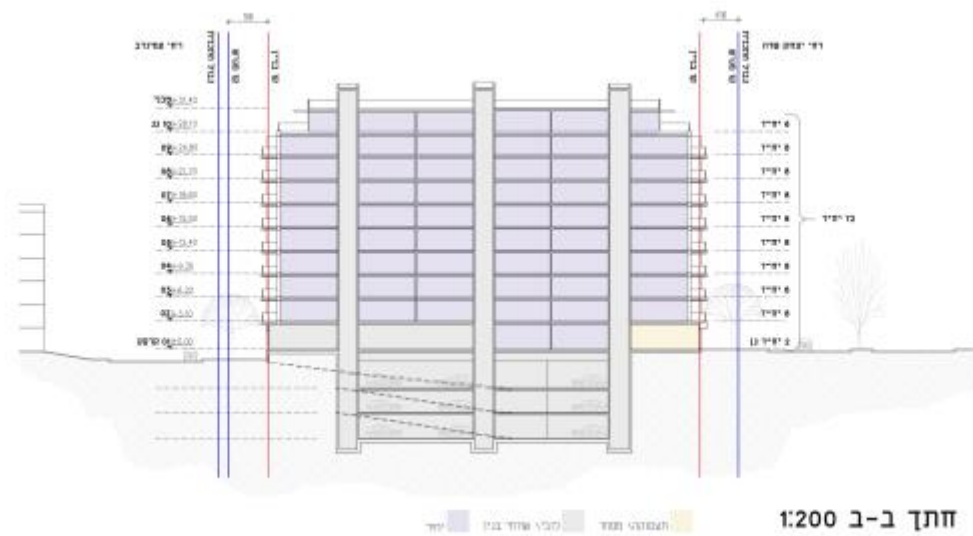
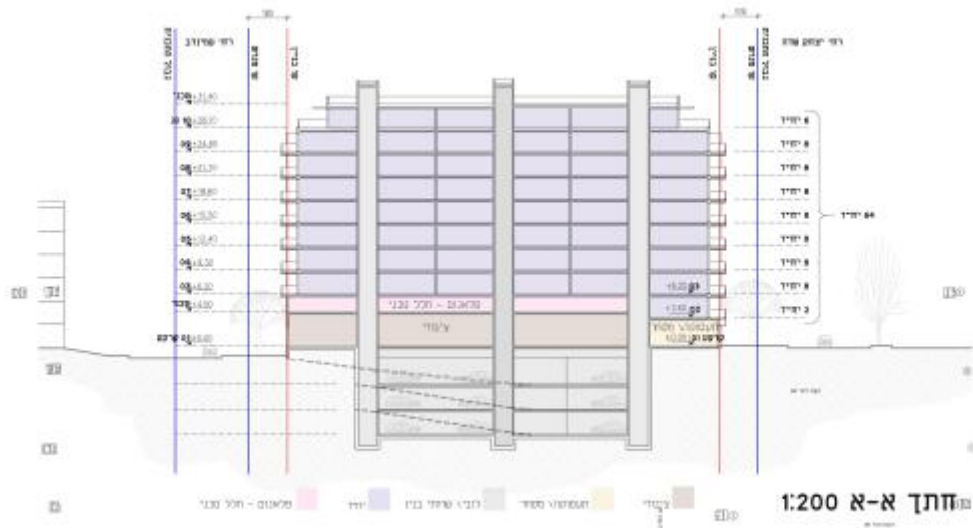
איור 25: תכנית קומה טיפוסית ותכנית קומת קרקע 1:200





3.5 חתכי בינוי

איור 23: חתכים





איור 24: חזיתות



סה"כ מתוכננים 151 מקומות חניה לרכב פרטי, 3 מקומות חניה לנכים, 32 מקומות חניה לאופנועים ו- 140 מקומות חניה לאופניים (אלה מרוכזים כולם בקומה 1-), זאת בהתאם לתקן המאפיין אזור מוטה תחב"צ: תקן חניית רכבים פרטיים 1:1 ותקן חניית אופניים 1:1.

קומת קרקע

רח' עמינדל

רח' יצחקל שדה

קו בנין

גבול מגרש

קו חצי

שביב אופניים קיים

עץ לדעתקה

עץ לשימור

עץ לכריתה

עץ להזמקה שלא סומן עיי מודד
אלא בסימון עצמי במיקום משוער

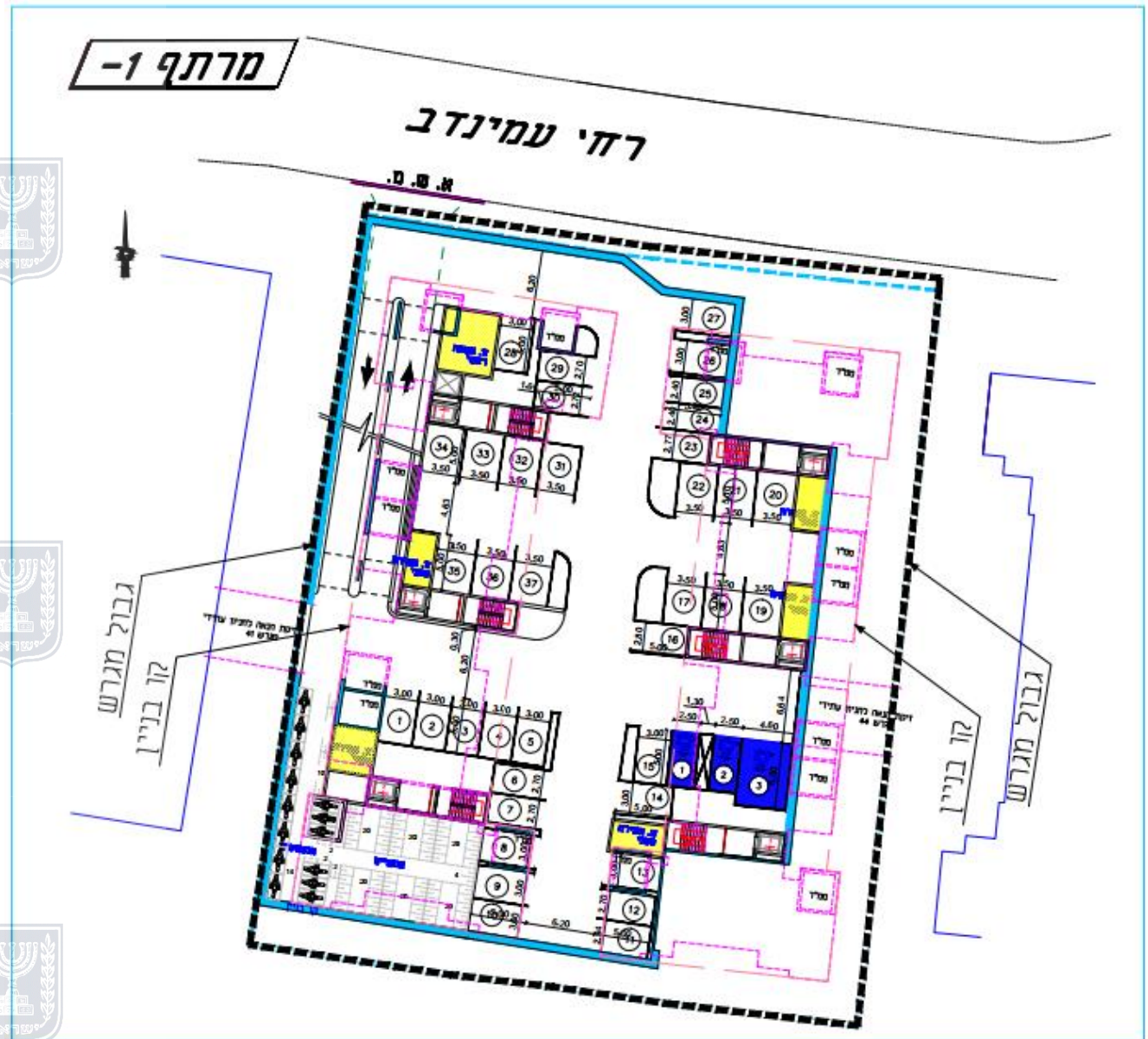
עץ לשימור שלא סומן עיי מודד
אלא בסימון עצמי במיקום משוער

עץ לכריתה שלא סומן עיי מודד
אלא בסימון עצמי במיקום משוער

עץ שמודד אך אינו קיים בשטח או שאינו
שמוד בגודל מינימום ע"פ הגדרות תיקון 89

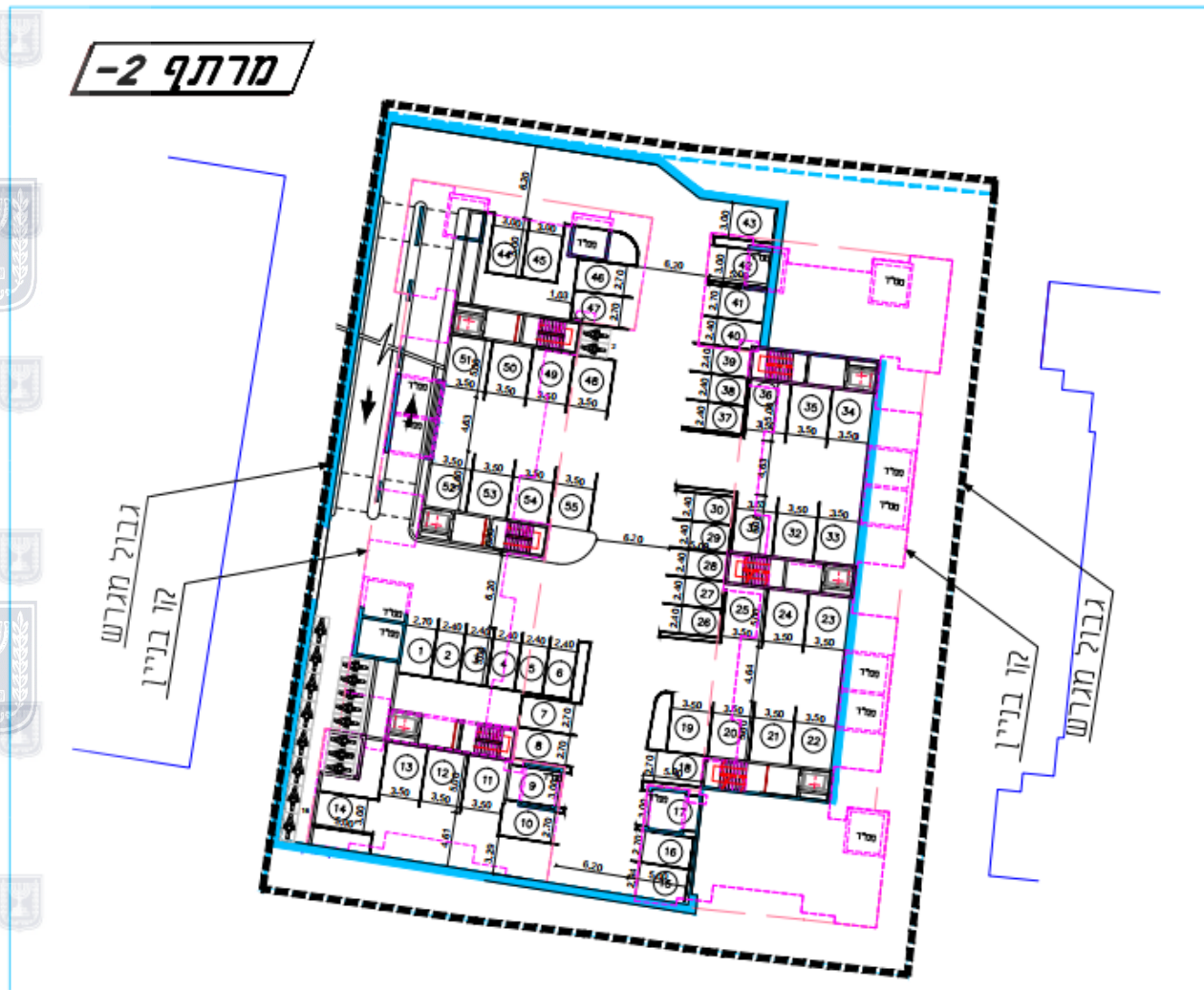


איור 29: תכנית תנועה - קומת מרתף 1-

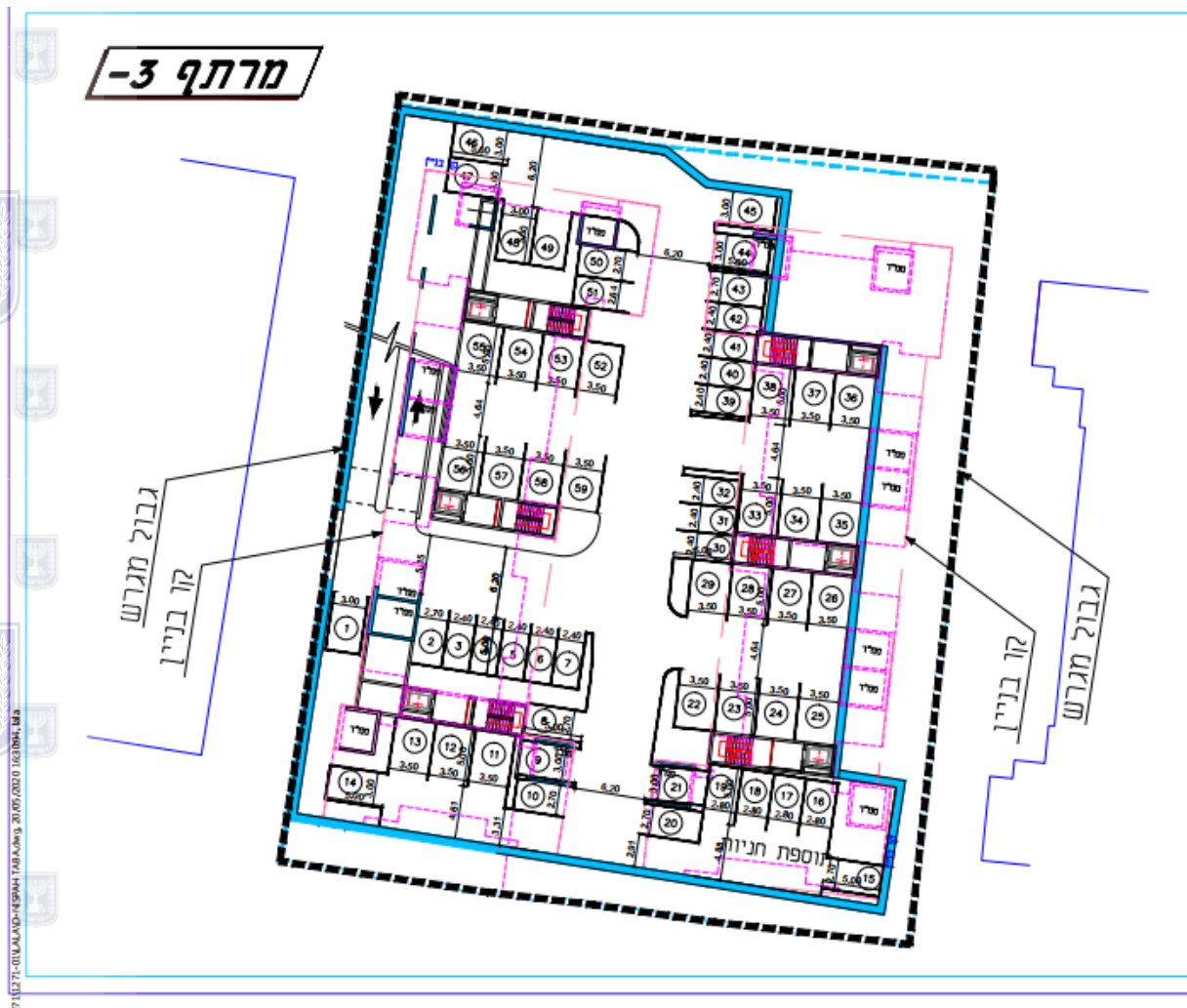




איור 26: תכנית תנועה - קומת מרתף 2-



איור 27: תכנית תנועה - קומת מרתף 3-





4 פרק ד' – השפעות התכנית על הסביבה או השפעות סביבתיות על התכנית

4.1 זיהום קרקע

על-פי מפת תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה (דצמבר 2009), **אזור הפרויקט מחייב בדיקת גזי קרקע באזור כתוצאה מזיהומים תעשייתיים עכשוויים והיסטוריים במקום**. יש לציין כי אין תחנות דלק ברדיוס של 700 מ' משטח הפרויקט, כך שלא ניכרת השפעה של תחנת דלק בפעילות עכשווית אשר עשויה להשפיע על מצב הקרקע וזיהום מי תהום.

יש לציין כי כפי שנבדק בסיוור שטח עם חברת "וינדקס" לדיגום, אין אפשרות לבצע קידוחים לגזי קרקע טרם שלב העבודות, משום שלא ניתן להיכנס עם מכונת קידוח אל השטח המבנה, המגרש מוקף חומה ועצים והמבנה עצמו נמוך. הקידוחים יתאפשרו לאחר הריסת המבנה ופינוי דרכי גישה. להלן מכתב מטעם חברת וינדקס בדבר מועד ביצוע הקידוחים לאחר הריסת המבנים.





איור 28: מכתב בדבר מועד ביצוע קידוח במגרש



21.03.2019

לכבוד

טל אספריל

תכנון סביבתי

חברת יזמות

הנדון: ביצוע קידוחים ברחוב עמידב 10-12, תל אביב

טל שלום,

מנהל התפעול של חברת וינדקס טק 2013 בע"מ, אשר הוזמנה לביצוע קידוחים ברחוב עמידב 10-12 בתל אביב, סייר באתר בתאריך 18.03.2019.

בסיור נמצא כי לא ניתן להיכנס עם מכונת קידוח אל שטח המבנה. המגרש מוקף בחומה ובעצים והמבנה עצמו נמוך.

הקידוח יתאפשר רק לאחר הריסת המבנה ופינוי דרכי גישה.

בברכה,

ד"ר טל גולן

מנהלת מטה מקצועי

וינדקס טק 2013 בע"מ

מייל: tal@windex-tech.co.il

סלולארי: 052-3678355



Windex Tech 2013 Ltd.
Ha'Manof 3 St. Rehovot 7638603
Tel: +972-8-9408922 | Fax: +972-8-9408903

www.windex-tech.co.il
www.veridis.co.il



וינדקס טק 2013 בע"מ
המנוף 3, רחובות 7638603
טל: 08-9408922 | פקס: 08-9408903





4.2 סקר קרקע

בכדי להבין את תמונת המצב המדויקת באזור התכנית, בוצע סקר קרקע היסטורי וגזי קרקע ע"י אסף בן שטרית מחברת יוזמות הסקר המלא מצורף כנספח ב' למסמך זה.

מבחינת זיהום קרקע - הסקירה ההיסטורית וההידרולוגית לא מעלה את הצורך ולכן הסקר לא ממליץ על דיגום קרקע. מבחינת גזי הקרקע – הסקר ממליץ על תכנית דיגום כפי שיוצג, בהתאם לצורך והדרישה, תוך כדי הביצוע ולאחר השלמת הריסת המבנים הקיימים. תכנית הדיגום + היתר ההריסה וחישוף תשתיות אושרו ע"י רועי אברהמוב אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה בתאריך ה- 1.12.21.

4.2.1 סיור שטח:

סיור באתר בוצע בתאריך 5.5.19 ע"י עורך סקר הקרקע. בסיור נסקר שטח הפרויקט וסביבתו באופן ויזואלי. מהסיור שהתקיים עולה כי אין חשד לפעילות מזהמת בשטח המגרש, אך בהתאם למצופה מבניין אשר נבנה לפני כ-7 עשורים נמצאו ראיות להזנחה בשטחי הגינון בבניינים כמו: פסולת צינורות בשטח, גרוטאה נטושה (עמינדב 10 על גבול עמינדב 8). כמו כן צנרת הבניין בלויה ונראו דליפות רבות, גדולות וקטנות, בעמינדב 10 בצד הפונה אל עמינדב 12 נראתה זרימה חופשית של שפכים, עושה רושם כי מדובר בשפכים סניטריים בלבד, כיורים, מקלחות וכדומה. בפינת הרחובות עמינדב ומיטב, בכתובות מיטב 4, כ-100 מטרים משטח הפרויקט ישנו מוסך. מתצפית בשטח ומסקר נוסף שבוצע באזור (עמינדב 17) עולה כי תפעול המוסך עונה על הפרמטרים הנדרשים. קיימת תעלה בגבולות המגרש עם מפריד שמנים. אין ראיות לשפכים הזורמים לאזור המגרש, או פוטנציאל לחריגות משטח המוסך.

4.2.2 סיכום סקירה גיאולוגית ועדויות לפעילות מזהמת:

מסקירת כלל הממצאים שהוצגו במסמך זה נראה כי באתר המיועד אשר נמצא בגוש 7096 חלקות 42-43, ישנם שני מבני מגורים הניצבים ללא שינויים מהותיים משנות ה-50 וללא ראיות לנוכחות של פעילות מזהמת בשטח המגרש עצמו טרם בנייתם. סביב המגרש בוצעו כמה שינויים לאורך השנים כאשר בעבר התנהלה באזור תעשייה בעלת פוטנציאל מזהם. כיום אין אתרים בעלי פעילות מזהמת בקרבה פיזית מספקת לאתר. זרימת מי התהום באתר מוערכת ממערב למזרח ככיוון גרדיאנט מי התהום. עם זאת התווך הבלתי רווי המוערך הינו כ- 25.5 מטר, וקרקעות האזור ע"פ המפות הגיאולוגיות הן גרומוסוליות-חריסיתיות, כך שלא צפויה השפעה של זיהומים מרוחקים על האתר עצמו כתוצאה מהסעה של מזהמים דרך מי תהום בתת הקרקע. באתר עצמו נמצאו ליקויים הנובעים מאחזקה לקויה של המבנים. הליקויים העיקריים שנצפו היו פסולת מעטה בשטח האתר, ושפיכה חופשית של שפכים סניטריים אל שטחי הגינון בצמוד למבנה. בשל העובדה כי מדובר בשפכים סניטריים ביתיים בלבד – כיורים, מקלחות וכדומה אנו סבורים כי אין הדבר מעורר חשד לזיהום קרקע המצריך סקר נרחב מעבר למתחייב.



המגרש נמצא באזור המחייב בדיקת גזי קרקע, אנו ממליצים על ביצוע סקר גזי קרקע באתר, לפי התכנית המוצעת בהמשך מסמך זה, וזאת על מנת להעריך את סוגי המזהמים באם קיימים בחתך תת הקרקע במתחם. עם זאת, הדיגום יבוצע תוך כדי הביצוע ולאחר השלמת הריסת המבנים הקיימים.

4.2.3 תכנית דיגום

תכנית הסקר המוצגת כאן מקיפה את המתחם וכוללת 2 קידוחים, לעומק 1.5 מ' מקו ה-0.00, ו-7 קידוחים לעומק של 13 מטר מקו ה-0.00. בנוסף התכנית מכילה הוראות לאנליזות מעבדתיות באופן שיאפשר זיהוי של זיהום במידה וקיים בתת הקרקע בעומקים שצוינו. תכנית הדיגום תבצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע חקר אתרים מזוהמים. דיגום גז קרקע בשיטה אקטיבית, TO15 ילקח מכל הקידוחים.

פיזור הדגימות נקבע כך שהקידוחים יקיפו את המתחם, ובנוסף יבדקו הנקודות בהן קיימת השקה בין הבינוי לקרקע כך שישנו חשד שבמקרה של זיהום יחדרו גזי קרקע אל המבנה.

איור 29: תכנית קידוחי דיגום במגרש





טבלה 3: קואורדינטות נקודות הדיגום המוצעות

נקודת דיגום	עומק [מטר]	X	Y
1	13.0	180669.6475	663574.7895
2	13.0	180701.7019	663567.8574
3	1.50	180716.4074	663563.3807
4	13.0	180710.2338	663554.279
5	13.0	180705.974	663517.6606
6	1.50	180710.0354	663507.5138
7	13.0	180694.2265	663509.4982
8	1.50	180660.0952	663514.9221
9	13.0	180689.0076	663537.1736

4.3 מפלס מי תהום

מפלס מי התהום בשטח הפרויקט הינו כ – 2 מ' מתחת לפני הים, וגובה הקרקע כ-15 מ' מעל פני הים. לפיכך, התוודך הבלתי-רווי בעומק של כ-17 מ' מפני הקרקע. מתוכנן חניון בשלושה מפלסים תת קרקעיים, כ-12 מ' מפני רצפת המרתף לפני הקרקע, כך שעל פניו, **אין השפעה ישירה של מי התהום על הבינוי המוצע.**

יש לציין כי מפלס מי התהום הקובע יקבע לפי קידוחי ביסוס שיבוצעו במקום (דו"ח קרקע) אשר יגדיר במדויק. יש לקחת בחשבון כי גובה זה משתנה בין עונות השנה. באם תידרש השפלת מי תהום, **יידרש תיאום מול רשות המים.**





4.4 השפעות רעש

מקורות דומיננטיים של רעש סביבתי אליו יחשפו המבנים המתוכננים הינם:

* תנועת רכבים ברחוב יצחק שדה

* מערכות מכאניות של המבנים הסמוכים

תוך שימת דגש על היעוד המוצע בשטח הפרויקט: שטח למבני ציבור, ובכללו יתכנו גני ילדים.

מקורות דומיננטיים של רעש סביבתי אליו יחשפו המבנים הסמוכים לפרויקט כתוצאה מביצועו:

* מערכות מכאניות של המבנים המתוכננים בפרויקט

רעש ממערכות מכאניות:

"תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990" מגדירות קריטריונים למפלס רעש מותר על ציוד קבוע: גנרטורים, משאבות, מערכות אוורור ועוד. תקנות אלה מגדירות מהו רעש בלתי סביר כפונקציה של איזור בדיקת הרעש, משך הרעש והשעות בהן קיים הרעש הנדון. על כן, **כתנאי להיתר בניה, יקבעו באמצעות תכנון אקוסטי כל האמצעים ומשתיקי הקול הנדרשים להפחתת הרעש ממערכות** – לעמידה בתקנות הרעש 1990, כלפי השימושים בשטח התכנית וכלפי שימושים רגישים סמוכים, כפי שמופיע בהוראות התכנית.

מומלץ כי מיקום מתקני האוורור ומיזוג האוויר ייקבעו רחוק ככל הניתן מבנייני המגורים הסמוכים מצפון לרחוב עמינדב.

רעש מכבישים:

"מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים 2011" מגדירה קריטריון של 59 דציבל מרעש מתחבורה למבנים ברגישות א' ו-64 דציבל למבנים ברגישות ב'. המלצות למיגון אקוסטי במידה וישנה חריגה מהקריטריון הן בהתאם למתודולוגיה.

"מבנה א'" - בנין המשמש כבית חולים, בית החלמה, בית הבראה, בית אבות או בית ספר;

"מבנה ב'" - בנין באזור מגורים בהתאם לתכנית לפי חוק התכנון והבניה;

"מבנה ג'" - בנין באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים ולאחד או יותר מהשימושים הבאים: מסחר, מלאכה, בידור;

בשל פעילות תחבורה ברחוב יצחק שדה, תידרש הגדרת מפרט למערכות האלומיניום והזיגוג לפי חו"ד אקוסטית כפי שיוגדר בשלב התכנון המפורט. בדיקה אקוסטית תגדיר את רמת ההנחתה הנדרשת ובהתאם – את המפרט למיגון מפרט המערכות ייקבע ע"י דרישות יועץ אקוסטיקה בשלב התכנון המפורט, בתיאום עם מתכנן מערכות האלומיניום מומלץ שלא לאפשר הקמת גני ילדים ו/או מעונות היום במבני הציבור שהינם שימושים רגישים, בשל מטרד הרעש הצפוי בחזית הרחובות.

לפיכך, תידרש חו"ד אקוסטית אשר תתייחס לרעש ממערכות מכניות, השפעות מבני ציבור, תעסוקה על מגורים והשפעות על מבני ציבור, הפחתת רעש מהחזרות הדדיות במגורים המתוכננים במתחם סביב שטחים פתוחים, חיזור רעש להפחתת רעש מתחבורה בהתייחס למיגון דירתי, מניעת מטרדים ממערכות מכאניות ואשר ישתלבו כחזית חמישית.



4.5 איכות אוויר

מערכות מכאניות בעלות פוטנציאל לגרימת למפגע זיהום אוויר כלפי העוברים ושבים ברחוב / דיירי הפרויקט / דיירים במגורים הסמוכים הינם:

- אוורור מאולץ מחניונים
- מנדוף באם יתוכנן מטבח מבשל
- גנרטור לשעת חירום

אוורור חניונים: פליטות אוורור מאולץ מחניון יש למקם באופן שיבטיח מניעת זיהום אוויר כלפי מקום בו עוברים אנשים או כלפי מבני המגורים המתוכננים. אין להפנות את פליטות האוויר אל מפלס הרחוב או אל מקום בו עוברים אנשים. הפתחים יהיו במרחק של לפחות 5 מ' מחלון/דלת של דירת מגורים. תכנון אוורור מאולץ של החניון יוגש לאישור מחלקת הנדסה בעיריה. בעת תכנון מפורט לאוורור מאולץ יש לפעול עפ"י הנחיות מרחביות בנושא איכות סביבה של מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב ראו מטה:



הנחיות לתכנון:

1. במסמכי התכנון יש לכלול אך ורק גלאי CO₂ הנושאים אישור לשימוש בחניונים תת-קרקעיים עפ"י תקן VDI2053 גרמניה או תקן ספרדי UNE 23300:1984 ויש לציין זאת במפורט במסמכי התכנון המוגשים לעירייה.
2. אין להפנות את פליטת האוויר אל הרחוב או אל מקום שבו עוברים אנשים. הפתחים יהיו במרחק של לפחות 5 מטר מחלון/דלת של דירת מגורים.
3. בחניון תת קרקעי עם אוורור טבעי צריך להציג חישוב המראה שיש מעל 2% פתחי אוורור ולציין בתכנית האדריכלית את המיקום והמידות של פתחים אלו.
4. בחניון תת קרקעי בו בוצע איטום נגד חדירת גזי קרקע, יש לתכנן 8 החלפות אוויר בשעה.

אופן הטיפול בנושא אוורור חניונים:

במסגרת מסמכי הבקשה להיתר על עורך הבקשה להגיש תכנית אוורור מרתפי חניה בפורמט DWF שאותה הכין מהנדס מיוזג אוויר ושאלון "מפרט טכני – מערכת אוורור של חניון תת קרקעי" שאותו מילא ועליו חתם מהנדס מיוזג האוויר. את השאלון ניתן למצוא באתר העירוני.

אישור גמר ביצוע סידורי אוורור החניונים:

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור גמר ביצוע לאוורור. לכן יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן האוורור ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי בוצעו בו כל סידורי אוורור החניונים וכי רמת איכות האוויר בהם ומחוץ להם תואמת לכל דין.

מנדוף: במידה ומבני הציבור בקומת הקרקע יכללו מטבח מבשל יש לתכנן פיר מנדוף לגג על פי הנחיות מרחביות בנושא איכות סביבה של מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב.



גנרטור: גנרטור לשעת חירום מומלץ להציבו על הגג בחופת הסתרה, או באם מתוכנן בקומה נמוכה יש לתכנן פיר פליטה מהגנרטור לגג, הכל לפי הנחיות מרחביות בנושא איכות סביבה של מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב:

כאשר מבוקש חדר גנרטור יש לתכנן ולסמן בתכניות ובחתיכים ארובת פליטה ממנו ועל ליציאה לאויר החופשי. במבנים נמוכים ובמבנים גבוהים (בהתאם להגדרות כיבוי אש) חובה שהארובה תגיע עד לגג המבנה. במבנים גבוהים יותר ניתן שהפליטה לא תהיה בגג המבנה אך חובה לתכנן אותה כך שתהיה מורחקת 5 מטר לפחות משימושי קרקע רגישים כגון מקום מעבר עוברים ושבים, דלתות וחלונות נפתחים, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיוזג וכד".

מומלץ שלא לאפשר הקמת גני ילדים במבני הציבור שהינם שימושים רגישים, בשל מטרד זיהום האוויר הצפוי בחזית הפונה אל יצחק שדה.





4.6 פסולת

ההתייחסות לפסולת בפרויקט זה מתחלקת לשניים: פסולת עתידית במתחם המגורים, ופסולת הנוצרת כחלק מתהליך ההריסה והבניה. תכנון מפורט למערך הפסולת יוגש בנפרד עם הגשת היתר הבניה ובהתאם להנחיית עיריית תל אביב.

ראשית, יש להתייחס לפסולת בניין בשלב ההריסה ובשלב הבניה.

שלב ההריסה: במתחם יפונו שני בניינים, בני שלוש קומות כל אחד, בעלי שטח כולל של כ-3150 מ"ר. על-פי המשרד להגנת הסביבה, עבור כל מ"ר שנהרס כחלק מהתחדשות עירונית נוצרים כ-1.5 טון פסולת בניין. מכאן, כ-4725 טון פסולת בניין צפויה להיווצר כתוצאה מהריסת המבנים הקיימים.

שלב הבניה: בבניית בניין חדש יש לקחת בחשבון את פסולת הבניין הנוצרת. פסולת זו ניתנת להערכה בהתאם לאופי הבניה¹. במקרה של פרויקט זה, פרויקט מגורים, כמות פסולת הבניין שתיווצר לפי מפתח המשרד להגנ"ס הינו – 0.2 טון פסולת בניין עבור כל 1 מ"ר שנבנה. במתחם ייבנו שני בניינים, בני 9 קומות כל אחד, בשטח כולל של כ-3552 מ"ר. משמע, כ-710 טון פסולת בניין צפויה להיווצר בעת בניית המבנים המתוכננים בפרויקט.

בהמשך לכך, יש לפעול על-פי הנחיות עיריית תל-אביב והמשרד להגנ"ס בנוגע לפינוי וטיפול בפסולת הבניין שתיווצר. עפ"י מדיניות עיריית ת"א, יש לעביר את פסולת הבניין לאתר מורשה למחזור פסולת בניין, **קבלות של פינוי פסולת בניין לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה יעוברו לאגף שפ"ע בעיריה.**

שנית, יש להתייחס לשלב התפעולי לאחר סיום הבניה:

על-פי הנחיות האשפה של עיריית תל-אביב, יתבצע פינוי האשפה בבניינים על-ידי מכולת דחס. בנוסף, על כל מבנה מגורים לעמוד בהנחיות האשפה של עיריית תל-אביב לעת הגשת הבקשה להיתר, יש לפעול לפי לרבות בנושא הנחיות לחדרי אשפה, מחזור, מצנחי אשפה, התקנת מסתורי אשפה, וכן להגיש נספח אשפה בו יוצגו פרטים ונתונים מדויקים לפי הנחיות האשפה של עיריית תל-אביב. סוג המכלים יקבע עפ"י הנחיות אגף התברואה לעת הוצאת ההיתרים.

מצורף סיכום מול מחלקת תברואה, ובו מתועד אישור פתרון פינוי ואצירת האשפה המתוכנן, אליו יש להתייחס במהלך התכנון המפורט:



¹ לפי המשרד להגנת הסביבה – ורד אדרי מתכנתת מחוז מרכז תכנון סביבתי, נספח פסולת בניין ועודפי עפר לתכניות מפורטות, ינואר 2010



איור 30: תיאום פתרון אצירת ופינוי אשפה מול יחידת התברואה



תאריך: 5.12.18		מקום הפגישה: יחידת התברואה, עיריית תל-אביב		
		הפריקט: <u>עמינדב 10-12, תל-אביב – פינוי-בינוי – תא/מק/4721</u>		
		נושא: <u>פתרון אצירת ופינוי אשפה</u>		
		נוכחים ה"ה: מאיר ראובן – יחידת התברואה, אגף שפי"ע עיריית תל-אביב אלי מאיוס – אמריו-מאיוס אדריכלים אבירם בן-נעים – אבנ לשם, מארגן חברתי אמנון זילברמן – נציגות דיירי עמינדב 10-12 נרית רוזנשטיין- אשדוד, יזם		
מס'	נושא	החלטה	לטיפול	ביצוע לתאריך
1.	<u>פתרון מוצע</u>	1.1 <u>מגורים</u> חדר אצירה משני לאשפה ולפסולת למחזור לכל אחת מ-6 הכניסות ימוקם במפלס המרתף העליון. שינוע וריכוז המיכלים אל חדר אצירת אשפה ראשי יבוצע ע"י חברת אחזקת הבניינים, לרבות העלאתם באמצעות מעלית ייעודית אל חדר אשפה ראשי במפלס הקרקע בחזית רחוב עמינדב, ממנו יבוצע הפינוי. לבקשת מאיר, הכניסה אל חדר האשפה במפלס הרחוב תוצנע.	אמריו מאיוס	10.12.18
		1.2 <u>מבני הציבור</u> שימוש באחד מחדרי האצירה המשניים הדרומיים במפלס המרתף העליון ושינוע אל חדר האשפה הראשי באמצעות חברת האחזקה, תוך השתתפות בעלויות האחזקה.		
		2.1 <u>אישור</u> פתרון פנוי האשפה מאושר באופן עקרוני, תוך הבנת המגבלות והאילוצים.		
2.	<u>סיכום</u>	2.2 <u>מסמך רשמי</u> מאיר ראובן יעביר אישור רשמי, בצירוף חתימה על גבי התכנית המצורפת בזאת.		
העתק: אריאל אמריו – אמריו-מאיוס אדריכלים דני פוכס – דגש הנדסת תנועה, יועץ תנועה תמר הרציג-פלד, אורן גרני - אשדוד				



4.7 אסבסט

מכיוון שבמתחם זה כלולה פעולת הריסה, נערך **סקר אסבסט** ע"י סוקר אסבסט מוסמך שייבחן הימצאות אסבסט בשטח התכנית ופינוי האסבסט בשלב הביצוע יעשה עפ"י **הנחיות המשרד להגנת הסביבה בנושא**. להלן ממצאי הבדיקה:

למבנים ברחוב עמינדב 10 ו- 12 יש כ- 131 מ"ר לוחות גגות, צינורות ושברים על הרצפה העשויים אסבסט צמנט.

לפיכך: לפני הריסת הבניינים יש לפנות את לוחות האסבסט האמורים עפ"י נוהל פירוק אסבסט שנקבע בחוק האסבסט. **סקר האסבסט אושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה. לשלב היתר בניה יש להעבירו למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק שיוצג למכון הרישוי.**

איור 31: ממצאי בדיקת סקר אסבסט

כ"ו באדר ב' ה'תשע"ט
02 אפריל 2019
עמוד 28 מתוך 29
סימוכין 0119040201



בע"ה

ממצאי הבדיקה:

1. נתונים: האסבסט בבניין ברחוב עמינדב 10 ו 12, תל אביב.

א. נמצאו אלמנטים עם אסבסט צמנט בבניינים כגון גגות, צינורות שברים על הרצפה ועדנית.

סה"כ כמות האסבסט

כ- 100 מ' גגות
כ- 30 מטר צינורות
1 מ' עדנית וחתיכות על הרצפה

2. סיכום:

למבנים ברחוב עמינדב 10 ו 12 יש כ- 131 מ"ר לוחות גגות, צינורות ושברים על הרצפה עשויים אסבסט צמנט.

לאור ממצאי הבדיקה, לפני הריסת הבניינים יש לפנות את לוחות האסבסט האמורים ע"פ נוהל פירוק אסבסט שנקבע בחוק האסבסט.

על החתום:

יורם גבאי

סוקר אסבסט מוסמך
רישיון מס' 57399 מהמשרד להגנת הסביבה.



4.8 שמירה על עצים

מסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני" – מסמך מדיניות למחוז תל אביב 2015, מדגיש את חשיבות השמירה של תת הקרקע של העצים, התרחקות מגזע העץ ושורשיו בביצוע עבודה הנדסית בתת הקרקע או ליווי של אגרונום במידה ונדרשת קירבה לגזע וחיתוך שורשים. על פי הנחיות האגרונום המלווה, ובמקרים עליהם יורה, יש לבצע חפירת ניסיון במחפרון סילוני (תותח אוויר) על מנת לחשוף שורשים ולקבוע את המרחק האפשרי לעבודות הנדסיות בקרקע. בשל חשיבות מרחב המחיה התת-קרקעי של העץ, בכדי לאפשר תנאים אופטימליים לצימוח ומתוך הראייה בעצים כתשתית עירונית לכל דבר נעשה סקר עצים ונקבעו הוראות לשלב הביצוע של תכנית זו.

על-פי סקר עצים שבוצע ע"י אדיר אלווס והוצג בפרק א' למסמך זה, במתחם כ-52 עצים ממינים שונים לרבות פיקוס השדרות, ברכיכטון אדרי, סיגלון, פלומריה ריחנית ועוד. מתוכם כ-14 עצים בעלי ערכיות גבוהה. המלצת הדו"ח קובעת כי 14 עצים מיועדים לשימור, 38 עצים מיועדים לכריתה ואין עצים להעתקה.

נספח העצים לתכנית נותן דגש לעת עבודות הבינוי ומגדיר שלושה עצים אשר עבורם **עבודות ברדיוס 3 מ' מהעץ ייעשו רק בליווי אגרונום**, מסומנים בנספח העצים תחת המיספור: 18, 48, 35. נוסף לכך, **שימור עצים, או כריתתם עפ"י סקר העצים וסימונם בתשריט, תיעשה עפ"י כל דין.**

איור 32: דוגמא לשימוש במחפרון סילוני לחישוף שורשים





4.9 מניעת מטרדים בשלב ההקמה

כאמור לעיל, שטח התכנון נמצא בסמיכות לבתי מגורים. כמו כן הפרויקט יושב על רחוב יצחק שדה, העתירה בעוברים ושבבים ברחוב בסמיכות לפרויקט. בעת הבניה, יש לכלול אמצעים למניעת היווצרות אבק, מניעת רעש מפעולות בניה מעל המותר בתקנות הרעש וכן מניעת זיהום קרקע מתשטיפים באתר.

אמצעים מומלצים למניעת היווצרות ענני אבק:

מדרכי עפר

1	פיזור תקופתי של חומר מייצב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות הפיזור תקבע על פי עומס התנועה וסוג הקרקע.
2	קיימת אפשרות של סלילת הדרך באספלט כתחליף להרטבה (בהתאם להיקף העבודה ותנאי השטח).
3	אפשרות לריסוס אמולסיה כתחליף למים (בהתאם להיקף העבודה ותנאי השטח).
4	הגבלת מהירות הנסיעה.

קידוחים - 100 כלונסאות-

1	צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח <u>מצוידות בקולטי אבק או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק</u> במשך הקידוח (כגון הרטבה רציפה מסביב ובתוך בור הקידוח וכיסוי מלא של פתח פליטת החומר עם חומר קשיח).
2	<u>יש לידע את דיירי הרחוב לפני תחילת עבודות קידוח כלונסאות (מיקרופילרים) ולמסור להם מידע על היקף העבודה וכתובת לפניות.</u>
3	<u>תקופת עבודות הקידוחים תעמוד על 21 ימי עבודה, בתאום עם הח"מ (ניתן להארכה).</u>

מפעילות שוטפת

1	הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה ויציאה סלולות בתום על יום עבודה. הניקיון יתבצע עד למרחק של לפחות 150 מטר מהאתר. פעולות הניקוי לא תיגרמנה למטרדי אבק לסביבה
2	כיסוי של משאיות שיוצאות מן האתר והנושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה
3	ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך למניעת היווצרות אבק.

אמצעים מומלצים למניעת מפגע רעש:

- כל עבודות הבניה יעשו באופן שימנע רעש ורעידות בלתי סבירים לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בניה) 1979.
- הציוד המכני בשימוש בעת הקמה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה).
- מומלצת הקמת גדר מפח איזכורית סביב המתחם. אופן הגידור וקביעת מימדי הגדר המחייבים יקבעו כחלק מתכנית ההתארגנות לאתר הבניה ובחינה אקוסטית שתוגש כתנאי להיתר בניה כפי שמפורט בהוראות התכנית.

אמצעים מומלצים למניעת זיהום קרקע:

- לא תותר שפיכת עודפי בטון ושטיפת מערבלים בשטח העבודה.
- טיפול, אחזקה והחלפת מכלולים של ציוד הנדסי מעל מאצרה ייעודית.



4.10 קרינה

יש להבטיח בתכנון המבנה את המרחקים הנדרשים בין אזורים בהם מתקיימת שהיית קבע של בני אדם לחדר השנאים כך שהערכים לא יעלו מהמותר על פי דין, למניעת השפעות קרינה. על השנאים להיות באזורים שאינם קרובים לאזורי שהיה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה מאת המשרד להגנת הסביבה.

יש למקם את חדרי טרפו שלא בסמיכות ליחידות המגורים ולא בקומה 1- אם מעליהם מגורים.

הכל לפי הנחיות מרחביות של עיריית ת"א בנושא ותיאום מול חברת החשמל:

חדרי שנאים בשפ"פ ושצ"פ: יש לתכנן גדר היקפית סביב מבנה חדר השנאים/ חדר טרנספורמציה במפלס הקרקע במרחק של 3 מטר מגבול מבנה הטרפו' על מנת למנוע התקרבות של עוברים ושבים. את הגדר יש לסמן בתכנית הבקשה להיתר בקומות הקרקע וכן בתכנית הפיתוח. בגני ילדים ובתי ספר המרחק בין חדר השנאים/ חדר טרפו' יהיה 6 מ'. גם במקרה זה חלה חובת גידור, כמפורט לעיל.

על פי הנחיות המשרד להגנ"ס – המרחקים שיש לשמור בין מתקן חשמל לקו בניין הינם:

- חדר שנאים עם שנאי אחד : 3 מטר מכל חלק של חדר השנאים
- חדר שנאים עם 2 שנאים : 5 מטר מכל חלק של חדר השנאים
- חדר שנאים עם 3 שנאים : 6 מטר מכל חלק של חדר השנאים

על פי הנחיות המשרד להגנ"ס - בכדי למנוע מצב בו המרחק בין אזורי שנועדו לשהייה ממושכת יהיו כאלה שעלולים לגרום לחשיפה לשדה מגנטי העולה, בממוצע ביממה בה צריכת החשמל אופיינית מרבית, על 4 מיליגאוס, לרוב המרחקים הנדרשים מחדר שנאים הינם:

10 מ' מכל חלק של החדר. ניתן לצמצם מרחקים אלו ע"י:

1. ביצוע מדידות ונרמול התוצאות לפי הזרם האופייני המרבי למתקן
2. ביצוע חיזוי בהתאם למאפיינים הספציפיים של המתקן
3. תיאום עם בעל המתקן לנקיטת אמצעים להפחתת החשיפה





5 פרוט המלצות המסמך להוראות התוכנית ולנספחים

תנאים להיתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי הכולל:

א. הריסה ופינוי : פינוי אסבסט (עפ"י דו"ח הסקר) יעשה ע"י התקשרות עם קבלן מורשה בעל היתר לעבודה

באסבסט ובכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה. התייחסות להיבטי איכות אוויר, מערכות אוורור

החניונים בכלל ופתחי יציאת האוויר בפרט. הצגת פתרונות אוורור חניונים, נידוף שטחי מסחר ותעסוקה,

פליטת גנרטור לשעת חירום.

ב. מתן הנחיות למניעת מטרדי רעש ואיכות אויר (אבק) בזמן העבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי

צמ"ח.

ג. אקוסטיקה : חו"ד אקוסטית אשר תתייחס לרעש ממערכות מכניות, השפעות מבני ציבור, תעסוקה על מגורים

והשפעות על מבני ציבור, הפחתת רעש מהחזרות הדדיות במגורים המתוכננים במתחם סביב שטחים פתוחים,

חיזוי רעש להפחתת רעש מתחבורה בהתייחס למיגון דירתי, מניעת מטרדים ממערכות מכאניות ואשר ישתלבו

כחזית חמישית.

ד. ביצוע חקירה סביבתית : בדיקות קרקע וגזי קרקע והטיפול בהם בכפוף להנחיית המשרד להגנת הסביבה.

ה. במידה ומפלס החפירה המתוכנן יגיע לקרבת מי התהום, תידרש התייחסות הידרולוג לצורך בשפילת מי

תהום.

ו. תכניות פיתוח יכללו פתרונות לניקוז מי גר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו ולהגברת החלחול.

בנייה משמרת מים

א. תישמר הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים.

ב. בשלב תכנון מפורט ייקבע פתרון לטיפול מי הנגר במגרש בהתאם להנחיות תמ"א 1 ובתיאום מול מהנדס העיר או

מי מטעמו.

ג. לצורך חלחול מי נגר, 15% משטח התכנית יהיה נקי מכל תכסית.

ד. סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ואו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי

העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של

התכנית.

ה. פתרונות לנר עילי יקבעו בכפיף לחקירה סביבתית חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

פסולת

א. פסולת הבניין תפונה בהתאם להסכם התקשרות לאתר מורשה לגריסה ומיחזור.

ב. תיאום פתרון האשפה עם אגף התברואה במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית.

ג. קבלות על מחזור פסולת בניין וכניסת פסולת בניין לאתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה תועבר לאגף

רישוי ופיקוח על הבנייה.



אקוסטיקה/רעש

- א. כל ציוד הבנייה אשר יופעל בתחום התכנית יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 ובכפוף לחוות דעת אקוסטית.
- ב. מערכות אלקטרומכאניות כגון מערכות מיזוג, אוורור, גנרטורים, משאבות ומעליות יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי רעש ו/או רעידות, מיקום המערכות יקבע רחוק ככל הניתן ממבנים רגישים.
- ג. יוטמעו דרישות "החוק למניעת מפגעים" התשכ"א 1961" התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן 1990, "תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א 2010" והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט 1979 כולל שעות עבודה, כלים ומכונות בניה.

קרקעות מזהמות וגזי קרקע

- א. דיגום גזי קרקע יעשה בתאום עם המשרד להגנת הסביבה בכפוף לאישורו את הסקר ההיסטורי.
- ב. במידה ובסקר גז הקרקע ימצאו חריגות מערכי הסף לגזי קרקע יידרש מיגון כנגד גז קרקע על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

איכות אויר – מניעת מטרדים ממערכות

- א. נידוף ריחות ופליטות מזהמים ינותבו למניעת פגיעה באיכות האויר, בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

בניה ירוקה

- א. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, בדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה בכפוף.
- ב. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, בהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה ובכפוף לאישור משרד אדריכל העיר.





עצים ובתי גידול

- א. יש לנטוע עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-60 מ"ר בשטח הפנוי מתכסית תת קרקעית ומחייב את הצגת הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח אשר תאושר על ידי אדריכל העיר.
- ב. נטיעות החדשות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשעיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - אישור אדריכל העיר
- ג. הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - אישור אדריכל העיר.
- ד. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
 - אישור אדריכל העיר.





תכולת תכנית עיצוב ופיתוח

א. תכנית העיצוב והפיתוח של תכנית זו תכלול בנוסף להנחיות הכלליות של עיריית תל אביב-יפו את הנושאים הבאים ונושאים אחרים שימצאו נחוצים לצורך עמידה בתנאי הנחיות אלה.

ב. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ



הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.

ג. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.

ד. הצגת פתרונות איכות אוויר: הוצאת מחניונים, מיקום פליטת אגוז גרטרור, נידוף מסחר (פתרונות ככל שיוחלט).



ה. פתרונות אקוסטיים: מיקום מערכות מכאניות (בעדיפות בתת הקרקע) ככל שיתוכננו על הגג יש להתייחס כחזית חמישית ובכפוף לחוו"ד אקוסטית.





נספחים

נספח א' – סקר עצים

נספח ב' – סקר קרקע היסטורי וסקר גזי קרקע





אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

סקר עצים עמינדב 10-12 תל אביב





אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

27.12.18



לכבוד: אדר' נירית רוזנשטיין
אגף פיתוח עסקי
טל': 03-6374220
nirtr@ashdar.co.il

הנדון: סקר עצים – רח' עמינדב 10-12 – תל אביב

שלום רב,

לבקשתך בתאריך 12.12.18 בוצע סקר עצים ברחוב עמינדב 10-12 – תל אביב.
הסקר נערך לאחר שהוצגה בפני תכנית מדידה עדכנית ותכנית אדריכלית רעיונית לבניה באתר.
תכנית הכוללת סימון העצים ומספורם מצורפת למסמך זה ומהווה חלק בלתי נפרד מהסקר.
להלן המלצות בנוגע לעצים הממוקמים בשטח.





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

טבלת פרוט סקר עצים

מספר העץ/פוליגון	מין העץ/תאור הפוליגון	כמות עצים	**גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	ניקוד חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ/פוליגון (0-20)	אזור שורשים מוגן רדיוס במ'	שווי העץ ב (ליח'/פוליגון)	היתכנות העתקה	הערות	המלצות
1	פלומריה ריחנית rubra Plumeria	1	6	25	4	4	3	3	14	0	3,770	נמוך	דו גזעי בחזית חצר 12, בפיתוח מתוכנן	כריתה
2-3	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2	3	30	2	4	4	1	11	0	7,238	נמוך	גזומים כשער בכניסה לחצר עמידב 12, ברחבת כיבוי מתוכננת.	כריתה
4	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	1	3	30	1	4	4	1	10	3	1,810	נמוך	מגורדם במצב גרוע ליד הגבול, צמוד למסתור אשפה	שימור
5	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	1	6	30	2	4	4	1	11	3	3,619	נמוך	גזום חזק בכניסה לחצר שכנה, עמידב 14	שימור
6	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	8	70	2	3	2	3	10	0	7,389	נמוך	רב גזעי בוגר בחצר מז', רקבונות ושרבים, צמוד לבינוי מתוכנן	כריתה
7-8	הדר קלמנטינה reticulata Citrus	2	3	15	3	3	3	2	11	0	1,527	נמוך	בחצר מז', מצב בינוני מתחת לנוף עצי פלפלון, בבינוי ופיתוח מתוכננים	כריתה
9	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	7	55	2	3	2	0	7	0	4,562	נמוך	רב גזעי בוגר בחצר מז', רקבונות ושרבים, מומלץ לדילול	כריתה
10	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	1	13	50	2	4	4	4	14	5	10,053	נמוך	בוגר בחצר שכנה, סובל מרקבונות ושרבים, נוטה ופולש בנופו לשטח הסקר	שימור



אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

מספר העץ/פוליגון	מין העץ/תאור הפוליגון	כמות עצים	**גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	ניקוד חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ/פוליגון (0-20)	אזור שורשים מוגן רדיוס במ'	שווי העץ ב ש (ליח'/פוליגון)	היתכנות העתקה	הערות	המלצות
11	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	8	25	2	3	2	2	9	0	942	נמוך	לא מעוצב סמוך לקיר הבניין, בבינוי מתוכנן	כריתה
12	גואיבה Psidium guajava	1	7	25	2	3	2	3	10	0	942	נמוך	תלת גזעי סמוך לפינת הבניין, רקבונות וגורדם בעבר, בבינוי מתוכנן	כריתה
13	איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis	1	13	40	3	4	3	3	13	4	7,238	נמוך	בחצר יצחק שדה 59, נטייה קלה ורקבונות	שימור
14	תמר מצוי Phoenix dactylifera	1	8	40	4	4	4	3	15	0	6,144	נמוך	בחזית ליד כניסה ליצחק שדה 57, חוטרים רבים, צמוד לבינוי מתוכנן	כריתה
15-16	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2	4	30	2	4	4	1	11	0	7,238	נמוך	גזומים כשער בכניסה לחצר יצחק שדה 57 , ברחבת כיבוי מתוכננת.	כריתה
17	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	1	5	50	2	4	4	2	12	0	10,053	נמוך	בוגר גזום חזק מתחת לעץ 18 בפינת חצר 57, בבינוי מתוכנן	כריתה
18	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	1	10	100	3	4	4	4	15	10	60,319	בינוני	בוגר וגדול בפינת חצר יצחק שדה 55, צמוד למדרכה, לא מעוצב וסובל מרקבונות, בבינוי מתוכנן - מומלץ לבחון חלופה שתאפשר שימורו.	שימור



אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

המלצות	הערות	היתכנות העתקה	שוי העץ ב (ליח/פוליגון)	אזור שורשים מוגן רדיוס במ'	סך ערכיות העץ/פוליגון (0-20)	ניקוד חופת העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	מיקום העץ (0-5)	מצב בריאותי (0-5)	קוטר גזע (ס"מ)	**גובה העץ (מ')	כמות עצים	מין העץ/תאור הפוליגון	מספר העץ/פוליגון
	מצב גרוע בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	נמוך	2,714	0	9	2	2	3	2	30	5	2	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	19-20
	מצב בינוני סמוך לעמודי הבניין, בבינוי מתוכנן	נמוך	339	0	11	2	3	3	3	10	5	1	שסק יפני Eriobotrya japonica	21
	מצב גרוע בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	נמוך	1,357	0	9	2	2	3	2	30	4	1	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	22
	מגורדם בחצר בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	נמוך	942	0	9	1	4	3	1	25	5	1	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	23
	גורדם בעבר סמוך לכניסה ב', ענפי מים, בבינוי מתוכנן	נמוך	2,121	0	11	2	3	3	3	25	6	1	פיקוס כינורי lyrata Ficus	24
	גזומים כשער בכניסה ב', בבינוי מתוכנן	נמוך	5,429	0	10	1	4	3	2	30	4	2	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	25-26
	דו גזעי סמוך לבניין, מעט רקבונות, בבינוי מתוכנן	נמוך	3,054	0	12	3	3	3	3	30	8	1	פלומריה ריחנית rubra Plumeria	27
	גזום כגדר חיה בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	נמוך	942	0	9	2	2	3	2	25	8	1	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	28
	גורדם בעבר בחצר עמידב 10, מתחדש מענפי מים, רקבונות, בבינוי מתוכנן	נמוך	4,825	0	11	2	4	3	2	40	9	1	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	29



אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

מספר העץ/פוליגון	מין העץ/תאור הפוליגון	כמות עצים	**גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	ניקוד חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ/פוליגון (0-20)	אזור שורשים מוגן רדיוס במ'	שווי העץ ב ש (ליח'/פוליגון)	היתכנות העתקה	הערות	המלצות
30	Morus alba תות לבן	1	12	60	3	3	3	4	13	0	12,215	נמוך	דו גזעי בוגר בין הבניינים, רקבונות, בבינוי מתוכנן	כריתה
31	Schinus terebinthifolius פלפלון דמוי אלה	1	6	25	2	3	2	2	9	0	942	נמוך	גזום כגדר חיה בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	כריתה
32-33	Schinus terebinthifolius פלפלון דמוי אלה	2	6	25	2	3	2	2	9	0	1,885	נמוך	גזומים כגדר חיה בין הבניינים, בבינוי מתוכנן	כריתה
34	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	1	3	30	2	4	4	1	11	0	3,619	נמוך	גורדם צמוד למדרכה בכניסה לעמידב 12, בקרבת בינוי מתוכנן, בצמוד לעץ קיים, מומלץ לדילול עקב מצבו.	כריתה
35	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	1	9	50	4	4	4	4	16	5	20,106	גבוה	בוגר צמוד למדרכה, לא מעוצב, בינוי מרתף הורחק מהעץ לצורך שימורו.	שימור
36-39	Brachychiton acerifolius ברכיטון אדרי	4	8	25	4	5	3	4	16	3	18,850	בינוני	במדרכה ברחוב עמידב, 36 קטן יותר	שימור
40-42	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	3	2	20	2	4	4	1	11	0	4,825	נמוך	גזומים חזק בכניסה לעמידב 10, בבינוי מתוכנן	כריתה





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

מספר העץ/פוליגון	מין העץ/תאור הפוליגון	כמות עצים	**גובה העץ (מ')	קוטר גזע (ס"מ)	מצב בריאותי (0-5)	מיקום העץ (0-5)	ערך מין העץ (0-5)	ניקוד חופת העץ (0-5)	סך ערכיות העץ/פוליגון (0-20)	אזור שורשים מוגן רדיוס במ'	שווי העץ ב ש (ליח'/פוליגון)	היתכנות העתקה	הערות	המלצות
43	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	6	30	2	3	2	2	9	3	1,357	נמוך	לא מעוצב בחצר שכנה, רקבונות וחיגור	שימור
44	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	8	30	3	3	2	3	11	0	2,036	נמוך	צמוד לקיר הגבול, לא מעוצב עם רקבונות, בבינוי מתוכנן	כריתה
45	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	1	10	45	2	3	4	3	12	0	6,107	נמוך	בוגר בחצר מע', גורדם בעבר, סובל מרקבונות, ענפי מים רבים, בבינוי מתוכנן	כריתה
46	סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	1	8	40	2	3	4	3	12	0	4,825	נמוך	דו גזעי בחצר מע', גורדם בעבר, סובל מרקבונות, ענפי מים רבים, בבינוי מתוכנן	כריתה
47	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	1	7	50	2	3	2	3	10	0	3,770	נמוך	ספיח בוגר בקיר הגבול, רקבונות, בבינוי מתוכנן	כריתה
48	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	1	12	50	4	4	4	4	16	5	20,106	נמוך	תלת גזעי בוגר בחצר שכנה	שימור
49-50	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2	7	40	3	4	4	3	14	4	19,302	גבוה	בוגרים בכניסה ליצחק שדה 55, לא מעוצבים	שימור
51-52	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	2	7	40	3	4	4	3	14	0	19,302	נמוך	בוגרים בכניסה ליצחק שדה 55, לא מעוצבים, ברחבת כיבוי מתוכננת	כריתה



אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

* הערכת מידת קוטר הגזע בוצעה בגובה כ - 1.30 מטר, ובעץ בעל מספר גזעים – מידת הגזע המרכזי בתוספת מחצית מידת קטרי הגזעים הנוספים.
**גובה העץ הינו הערכה בלבד.

טבלת ריכוז עפ"י מיני העצים

מין העץ/פוליגון	*ערכיות גבוהה מאוד	**ערכיות גבוהה	***ערכיות בינונית	****ערכיות נמוכה	סה"כ
Eucalyptus camaldulensis איקליפטוס המקור			1		1
Cupressus sempervirens ברוש מצוי		1			1
Brachychiton acerifolius ברכיטון אדרי		4			4
guajava Psidium גואיבה			1		1
Citrus reticulata הדר קלמנטינה			2		2
Jacaranda mimosifolia סיגלון עלי-מימוסה		1	4		5
Ficus microcarpa פיקוס השדרות		6	13		19
Ficus lyrata פיקוס כינורי			1		1
Plumeria rubra פלומריה ריחנית		1	1		2
Schinus terebinthifolius פלפלון דמוי אלה			13		13
Eriobotrya japonica שסק יפני			1		1
Morus alba תות לבן			1		1
Phoenix dactylifera תמר מצוי		1			1
סה"כ	0	14	38	0	52
סה"כ ב %	0%	27%	73%	0%	100%

***ערכיות גבוהה מאוד** – עצים/פוליגונים בעלי נקוד ערכיות (סך ערכיות העץ, כהגדרתו לעיל) 17-20 נקודות, אשר בשל ערכיותם הגבוהה יש לשמורם במסגרת התכנון בכל דרך אפשרית.





אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ח.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555



****ערכיות גבוהה** – עצים/פוליגונים בעלי נקוד ערכיות (סך ערכיות העץ, כהגדרתו לעיל) 14-16 נקודות, אשר יש לבחון את היכולת לשמרם במסגרת התכנון העתידי. עצים בקטגוריה זו אשר לאחר בחינה (לרבות הצגת חלופות תכנוניות במידת הנדרש) ימצא ע"י המתכנן/עורך הבקשה כי לא ניתן יהיה לשמרם במסגרת התכנון, תיבחן היתכנות העתקתם עפ"י המלצת הסוקר.

*****ערכיות בינונית** – עצים/פוליגונים בעלי נקוד ערכיות (סך ערכיות העץ, כהגדרתו לעיל) 7-13 נקודות, אשר ניתן לשמרם במסגרת התכנון העתידי ובלבד שאינם פוגעים במטרות התכנית ובתכליתה. לחילופין יומלץ לכרתם.

******ערכיות נמוכה** – עצים/פוליגונים בעלי נקוד ערכיות (סך ערכיות העץ, כהגדרתו לעיל) 0-6 נקודות, שהינם עצים מתים, מסוכנים, בתהליך ניווני אשר מומלץ לכרתם ללא קשר ו/או תלות בתכנון העתידי.

טבלת סיכום המלצות

מס' פרטים	ההמלצה
14	סה"כ עצים לשימור
	סה"כ עצים להעתקה
38	סה"כ עצים לכריתה
52	סה"כ עצים בשטח
11	סה"כ עץ שאינו עומד בגודל מינימום או שאינו קיים בשטח





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555



טבלת עצים לכריתה

מין העץ	סה"כ לכריתה	סה"כ שווי ערך חלופי בש"ח
גואיבה guajava Psidium	1	942
הדר קלמנטינה Citrus reticulata	2	1,527
סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia	4	16,701
פיקוס השדרות Ficus microcarpa	13	57,705
פיקוס כינורי Ficus lyrata	1	2,121
פלומריה ריחנית Plumeria rubra	2	6,824
פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	12	26,540
שסק יפני Eriobotrya japonica	1	339
תות לבן Morus alba	1	12,215
תמר מצוי Phoenix dactylifera	1	6,144
סה"כ	38	131,057 ₪





אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555



הערות:

1. סקר זה הינו סקר נופי אגרונומי ואינו סקר הערכת סיכונים/סקר בטיחות.
2. אין לבצע את כריתת/העתקת העצים המומלצים אלא לאחר קבלת רישיון כריתה כחוק - מפקיד היערות העירוני.
3. כל פעולה העלולה לגרום מוות לעץ (כולל פגיעה/חיתוך שורשיו) – נחשבת עפ"י החוק ככריתה ללא היתר.
4. עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות גיזום/גיזום שורשים - ללא תאום עם הח"מ.
5. עץ המוגדר לשימור – אין לבצע עבודות חפירה ו/או מילוי במרחק הקטן מ - 3 מ' מקצה גזע העץ – ללא תאום עם הח"מ.
6. תוקף הסקר 6 חודשים מביצוע הסקירה בשטח.
7. עצים המאושרים לכריתה, יינטעו תמורתם עצים באותו הערך – כפיצוי נופי.
8. מספר העצים בהתאם לתכנית הסקר , יבוצע מייד עם הכניסה לביצוע העבודות באתר – הסימון יאושר ע"י המפקח והאגרונום.
9. כל העצים יסומנו ויוגנו בהתאם לפרט בגוף התכנית , טרם תחילת העבודות באתר.
10. להלן תמונות העצים.
11. מצ"ב מפת הסקר כולל סימון העצים ומספורם.

בכבוד רב,
אדיר אלוס
aadir@013.net





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

5



4



1-3





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

7-9

6





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

12



11



10





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

15-16



14



13





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

21



19-20



17-18





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

24-26

23

22





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

29



28



27





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555



34-35



32-33



30-31





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

40-42



36-39





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

45



44



43





אדיר

יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

48



47



46





אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ



מושב חגור ת.ד. 309 פקס: 03-9032190 נייד: 052-2333555

51-52



49-50





סקר קרקע היסטורי Phase I

וסקר גזי קרקע



עמינדב 10-12, תל-אביב
גוש 7096 חלקות 42-43

מאי 2019

נכתב ע"י: אסף בן-שיטריט, יוזמות למען הסביבה
בקרה והנחיה: טל אספריל, יוזמות למען הסביבה



תוכן עניינים

1.	מידע כללי אודות הפרויקט	- 3 -
2.	סיור בשטח	- 9 -
3.	מיפוי האתר וסביבתו	- 15 -
4.	סקירה היסטורית	- 18 -
5.	נתונים פיזיים של האתר	- 21 -
6.	מידע הידרוגיאולוגי ורקע אזורי בנוגע לזיהום קרקע ומי תהום	- 25 -
7.	סיכום ממצאים ומסקנות	- 37 -
8.	תכנית דיגום גזי קרקע	- 38 -



1. מידע כללי אודות הפרויקט

1.1 מקורות לסקר

פורטל לאומי גיאוגרפי, המשרד להגנ"ס, רשות המים, המכון הגיאולוגי הישראלי, מפות מדידה ותשריטי מבנה, המרכז למיפוי ישראל, עיריית תל אביב – אתר העירייה וגורמים בשטח, אתר "תל-אביב מאה האיציכלופדיה העירונית"



1.2 סיור באתר

סיור באתר בוצע בתאריך 5.5.19. בסיור נסקר שטח הפרויקט וסביבתו באופן ויזואלי. הסיור בוצע על-ידי כותב המסמך, אסף בן-שיטריט.

1.3 מיקום- כתובת

באתר ישנם שני בנייני רכבת אשר חזית אחת שלהם פונה לרחוב עמינדב 10-12 וחזיתם השנייה לרחוב יצחק שדה 55-57. מצדדיו המגרש גובל בבנייני רכבת נוספים, ממערב בבניין שכתובתו עמינדב 8 וממזרח עמינדב 14, חלקות 41 ו-44 בהתאמה. נ.צ. במרכז המתחם (govmap). מרכז האתר נמצא בקירוב בקוארדינטות X – 180690 ; Y – 663539.



גוש : 7096

חלקות: 42-43

גובה מעל פני הים: כ-24 מטרים מעל פני הים

מרחק מהים התיכון: כ-3 ק"מ

1.4 פרטי התקשרות עם היזם

אשדר חברה לבניה בע"מ

רחוב יגאל אלון 57, תל אביב

טלפון : 03-6374208

דוא"ל : nirit@ashdar.co.il



1.5 כללי

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית, המכוונת לעידוד תהליך התחדשות עירונית בשכונת ביצרון/רמת ישראל ע"י ציפוף המרקם הבנוי הקיים, הריסת המבנים והקמת חדשים תחתם.

1.6 שטח המתחם

כ-3.565 דונם.





1.7 התכנית המיועדת בשטח הפרויקט

• רקע

בתחום השטח כלולים שני מבנים טוריים בגובה 4 קומות (קרקע+3 קומות טיפוסיות) בהם קיימות כיום 60 דירות. התכנית מאפשרת תוספת של עד 76 יחידות דיור נוספות (לכדי סה"כ 136), ושטח למבנה ציבורי.

גוש: 7096

חלקות: 42-43



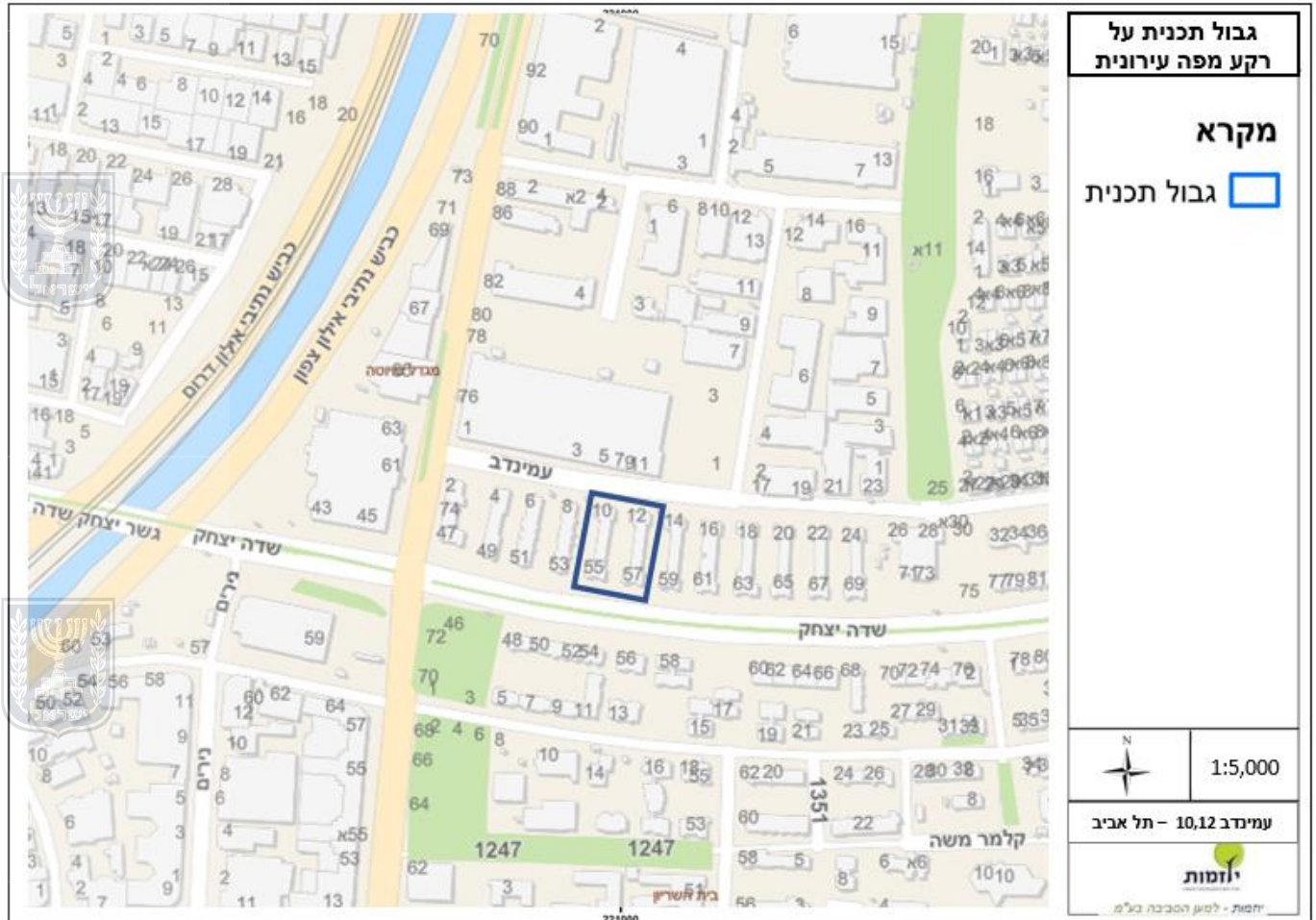
• גבולות המגרש

השטח נתחם עם רחוב עמינדב מצפון, רחוב יצחק שדה מדרום, חלקה 41 ממערב וחלקה 44 ממזרח.



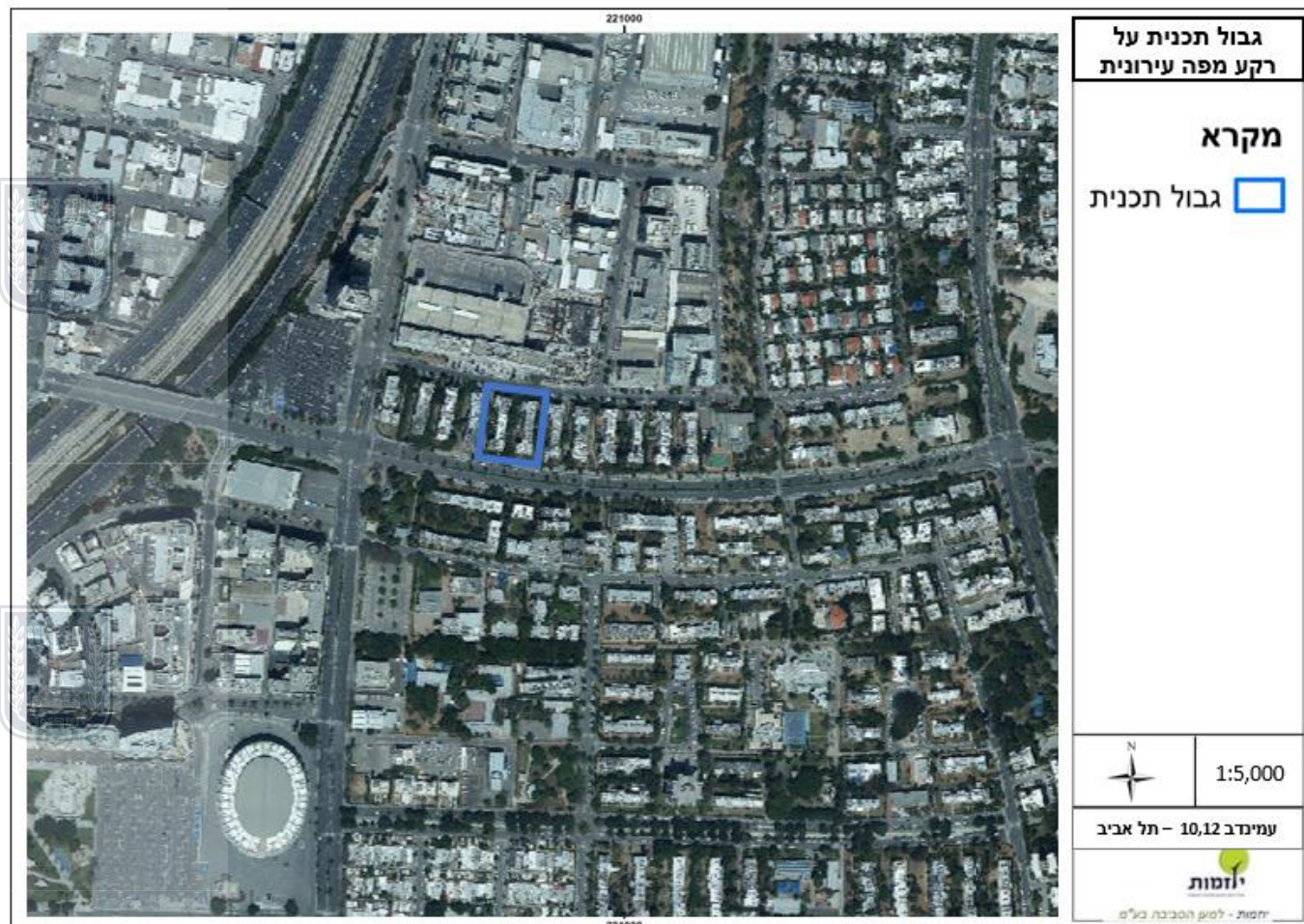


מפה 1 - מיקום הפרויקט על מפה עירונית מתוך GIS תל אביב



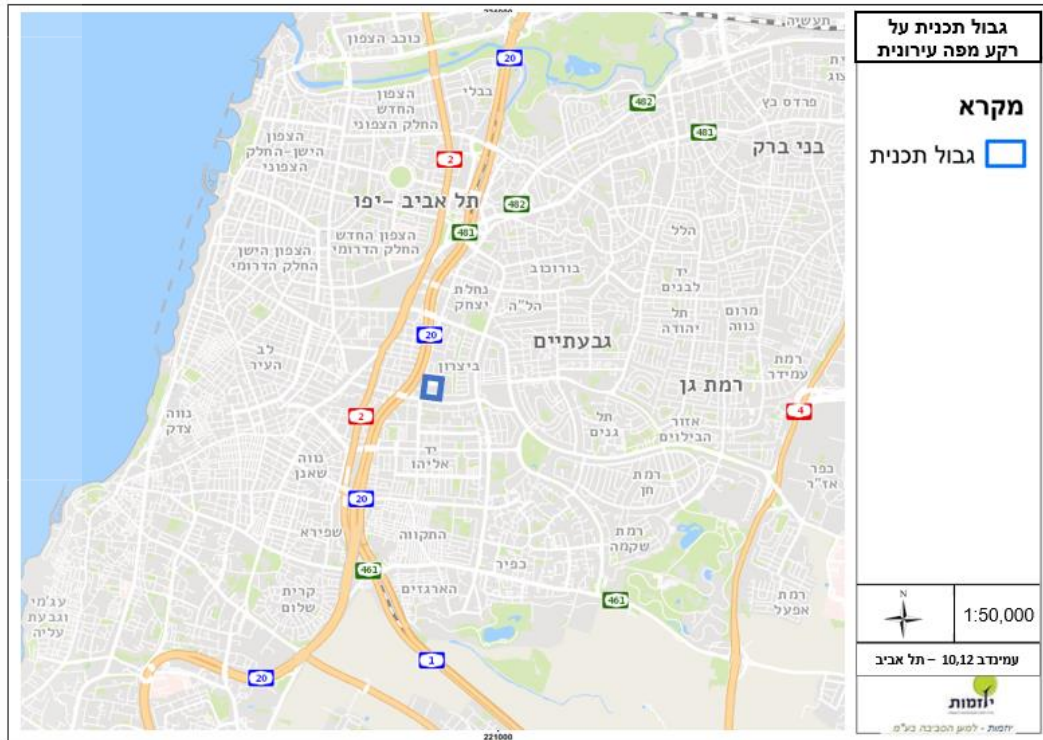


מפה 2 – האתר על רקע תצ"א עדכני

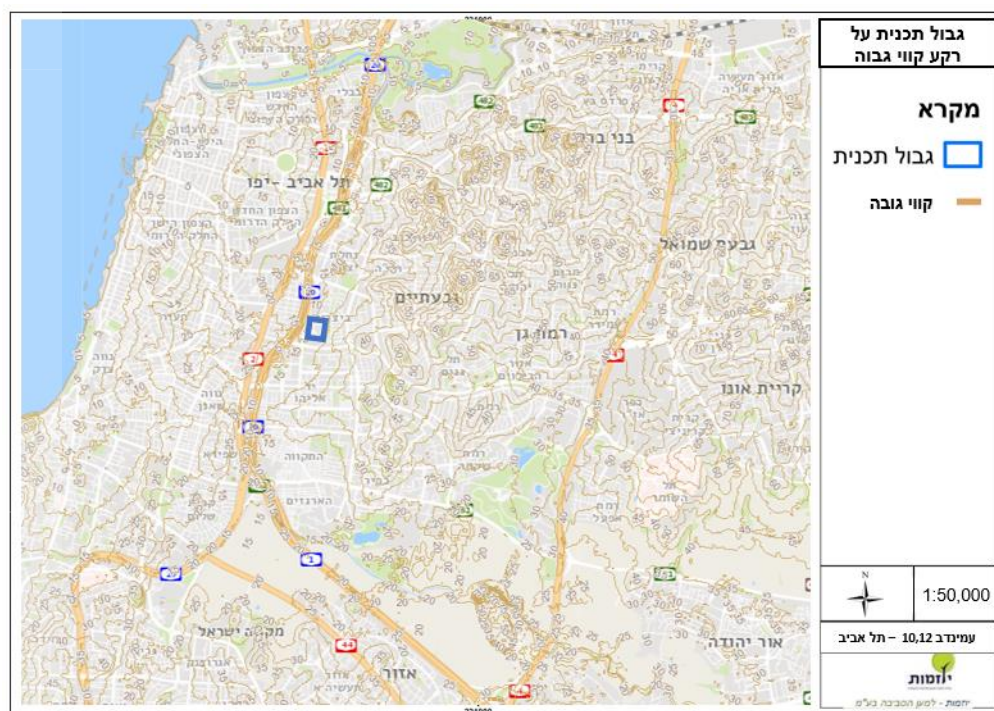




מפה 3 – האתר על רקע מפת סביבה



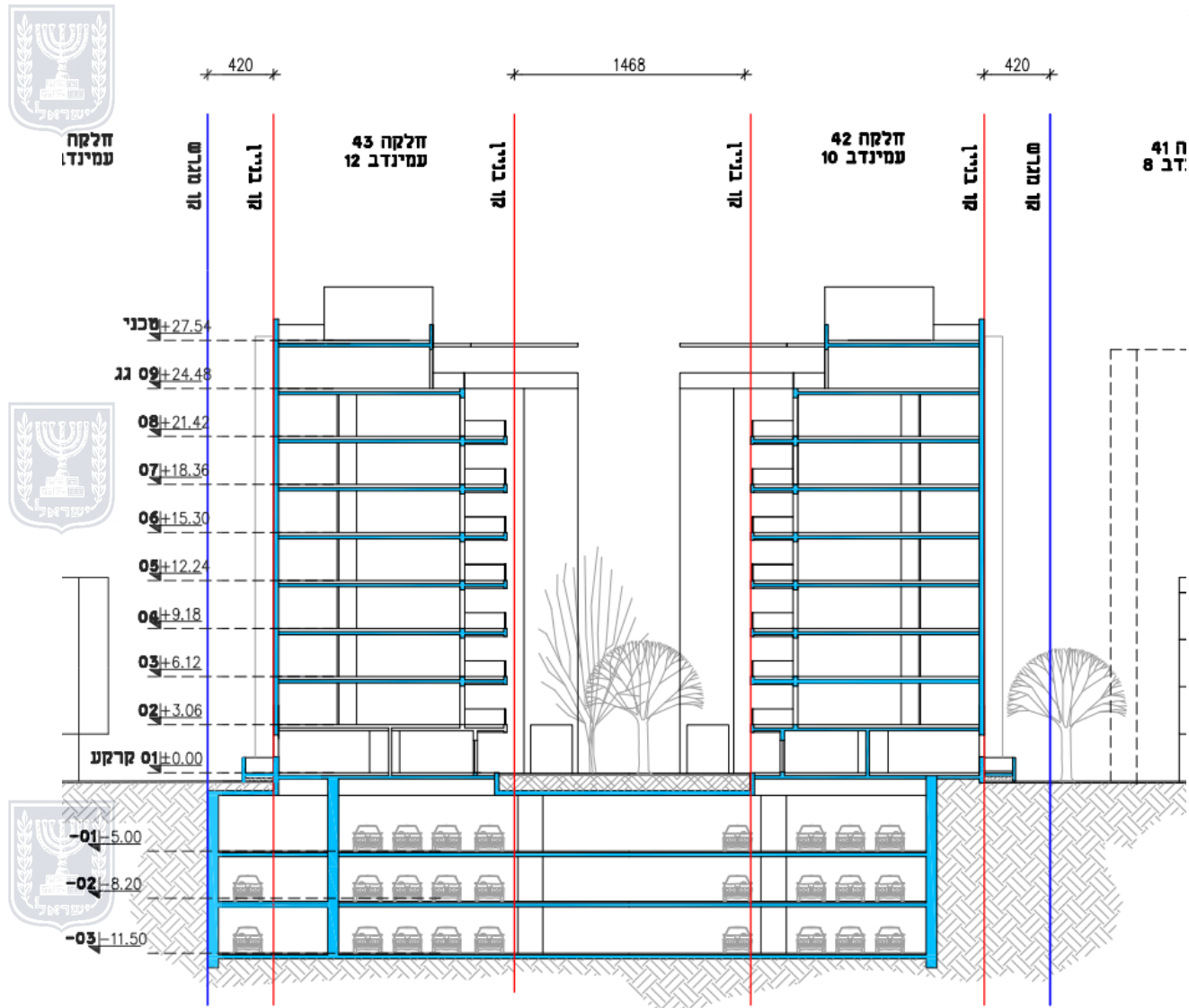
מפה 4 – האתר על רקע קווי גובה



1.8 תיאור הפרויקט

מטרת הפרויקט היא לעודד התחדשות עירונית במתחם, בסביבת המגורים ובמרחב הציבורי. זאת ע"י פינוי של 60 יחידות דיור בשני מבנים טוריים ובניה מחדש של שני מבנים בני 9 קומות כל אחד (לא כולל 3 קומות מרתפים בכל בניין), למטרת שיפור איכות המגורים לאוכלוסייה הקיימת ומימוש הפוטנציאל לתוספת אוכלוסייה.

חתך:





2. סיור בשטח

2.1 כללי

סקירת האתר באופן פיזי בוצעה בתאריך 05.05.19 ע"י אסף בן-שיטריט מחברת "יוזמות למען הסביבה". המבנים באתר מאוכלסים ולא נראה שבוצעו שינויים.



2.2 גבולות הסיור

הסיור בוצע בכל חלקי האתר המתוכנן, סביב המבנים הנמצאים בכתובת עמינדב 10 ו-12, ובאתרים החשודים כמקורות זיהום בקרבת הבניינים, כמו מוסכים, שטחי מסחר ואתר בניה.

2.3 ממצאי הסיור

מהסיור עולה כי אין חשד לפעילות מזהמת בשטח המגרש, אך בהתאם למצופה מבניין אשר נבנה לפני כ-7 עשורים נמצאו ראיות להזנחה בשטחי הגינון בבניינים כמו: פסולת צינורות בשטח, גרוטאה נטושה (עמינדב 10 על גבול עמינדב 8). כמו כן צנרת הבניין בלוייה ונראו דליפות רבות, גדולות וקטנות, בעמינדב 10 בצד הפונה אל עמינדב 12 נראתה זרימה חופשית של שפכים, עושה רושם כי מדובר בשפכים סניטריים בלבד, כיורים, מקלחות וכדומה. בפינת הרחובות עמינדב ומיטב, בכתובות מיטב 4, כ-100 מטרים משטח הפרויקט ישנו מוסך. מתצפית בשטח ומסקר נוסף שבוצע באזור (עמינדב 17) עולה כי תפעול המוסך עונה על הפרמטרים הנדרשים. קיימת תעלה בגבולות המגרש עם מפריד שמנים. אין ראיות לשפכים הזורמים לאזור המגרש, או פוטנציאל לחריגות משטח המוסך.





2.4 תמונות מהאתר

איור 1 - שביל גישה וגינון מכיוון יצחק שדה 57 (עמינדב 12





איור 2- פסולת בשטח המגרש עמינדב 10





איור 3 - פסולת צינורות במגרש עמינדב 10 על גבול עמינדב 12





איור 4 - שפכים סניטרים בשפיכה חופשית – עמינדב 10 לכיוון עמינדב 12





איור 5 - דליפות מים עמינדב 12 לכיוון עמינדב 14





3. מיפוי האתר וסביבתו

3.1 טופוגרפית האתר

האתר מישורי עם שיפוע של עד מטר מגבולות המגרש למרכזו.



3.2 דרכים וכבישים

המתחם תחום מדרום ברחוב יצחק שדה, מצפון ברחוב עמינדב, ממערב חלקה 41 וממזרח בחלקה 44. אין דרכים החוצות את הפרויקט.

3.3 אוויר אופף באתר- נדיפים

לא נמצאה עדות לחומרים נדיפים כלשהם.

3.4 צמחייה

על-פי סקר עצים שבוצע ע"י אדיר אלווס בפברואר 2019 (נספח א), במתחם כ-52 עצים ממינים שונים לרבות פיקוס השדרות, ברכיטון אדרי, סיגלון, פלומריה ריחנית ועוד. מתוכם כ-14 עצים בעלי ערכיות גבוהה. המלצת הדו"ח קובעת כי 14 עצים מיועדים לשימור, 38 עצים מיועדים לכריתה ואין עצים להעתקה. נספח העצים מגדיר שלושה עצים אשר עבורם עבודות ברדיוס 3 מ' מהעץ ייעשו רק בליווי אגרונום, מסומנים בנספח העצים תחת המיספור : 18, 48, 35.



מפה 5 - נספח שמירה על עצים בוגרים





איור 6: עצים לשימור בשטח התכנית



ברוש מצוי
Cupressus
sempervirens



ברכיטון אדרי
Brachychiton
acerifolius



פיקוס השדרות
Ficus
microcarpa

טבלה 1: טבלת ריכוז עפ"י מיני העצים מתוך סקר עצים לתכנית

מין העץ/פוליגון	*ערכיות גבוהה מאוד	**ערכיות גבוהה	***ערכיות בינונית	****ערכיות נמוכה	סה"כ
איקליפטוס המקור Eucalyptus camaldulensis			1		1
ברוש מצוי Cupressus sempervirens		1			1
ברכיטון אדרי Brachychiton acerifolius		4			4
גואיבה guajava Psidium			1		1
הדר קלמנטינה Citrus reticulata			2		2
סיגלון עלי-מימוסה Jacaranda mimosifolia		1	4		5
פיקוס השדרות Ficus microcarpa		6	13		19
פיקוס כינורי Ficus lyrata			1		1
פלומריה ריחנית Plumeria rubra		1	1		2
פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius			13		13
שסק יפני Eriobotrya japonica			1		1
תות לבן Morus alba			1		1
תמר מצוי Phoenix dactylifera		1			1
סה"כ	0	14	38	0	52
סה"כ ב %	0%	27%	73%	0%	100%

טבלה 2: טבלת סיכום המלצות מתוך סקר עצים לתכנית

טבלת סיכום המלצות

ההמלצה	מס' פרטים
סה"כ עצים לשימור	14
סה"כ עצים להעתקה	
סה"כ עצים לכריתה	38
סה"כ עצים בשטח	52
סה"כ עץ שאינו עומד בגודל מינימום או שאינו קיים בשטח	11



4. סקירה היסטורית

הסקירה ההיסטורית של האתר מסתמכת על ארכיון עיריית תל-אביב-יפו, אתר "תל אביב 100" והמרכז למיפוי ישראל. המבנים הם בתי שיכונים אשר נבנו בשנות ה-50 בגבולה הצפוני של שכונת יד-אליהו. השינויים שניתן לראות באזור לאורך השנים מתייחסים בעיקר לייעודי הקרקע המסחריים סביב מבני המגורים. זאת ניתן לראות בתצלומי האוויר הבאים ובמסמכי העירייה המובאים כאן ובנספחים.



תצלום 1 – תצלום אוויר משנת 1956





תצלום 2 – תצלום אוויר משנת 1965



בעיון בארכיון ההנדסי של עיריית תל אביב נמצאו מסמכים המעידים על מהות העסקים שפעלו בעבר בסביבת הפרויקט:

מיטב 4:

- מסמך בקשה להיתר בניה משנת 1939 למסגרייה.
- תוכנית הסדור סניטרי משנת 1958 לרישוי עסק לפחחות רכב.
- מסמך בקשה להיתר בניה משנת 1962 לפחחות רכב.
- מסמך רישוי כללי למוסך משנת 1968.

איורים 7-9

עמינדב 17:

בשטח המגרש פעלו מגוון עסקים כדוגמת: מסעדה, מחסן למוצרים חקלאיים (משקי הדרום), עסק להתקנת רדיו מכוניות ועסק להתקנת אזעקות במכוניות. החל משנת 1971 המגרש הוסב לבניין משרדים ומאז לא חלו שינויים במבנה.

איור 10

עמינדב 10-12:

עבור המגרש הנבדק נמצא היתר בניה משנת 1950, כפי שניתן לראות בתצלומים מבני המגורים קיימים כבר בשנת 1956 ולא נמצאו ראיות לשינויים מהותיים במבנים.

איור 11





ע"פ המידע שנאסף מארכיון עיריית תל-אביב, ותצלומי האוויר ההיסטוריים.
ניתן להסיק מהצלבת הנתונים את מידת פוטנציאל זיהום הקרקעות וגם זיהום מי התהום בסביבת האתר הנבדק.
כיום בסביבת האתר ישנם בעיקר בנייני מגורים ומבני משרדים.
בשטח המגרש עצמו לא נמצאו עדויות היסטוריות לפעילות מזהמת, מבני המגורים נבנו בשנות ה-50 ומאז לא בוצעו שינויים מהותיים בשטח.





5. נתונים פיזיים של האתר

5.1 כללי

הפרויקט נמצא רחוב עמינדב 10,12 מצפון וממשיך לרחוב יצחק שדה 55,57 מדרום. פני הקרקע הטבעיים הם בגובה של כ-24 מטר מעל פני הים, כאשר שיפוע הקרקע הוא לכיוון מרכז המגרש, שיפוע של עד כ-1 מטר. בשטח קיימים שני מבני רכבת בני 3 קומות על עמודים (קומת קרקע ו-3 קומות טיפוסיות), בנוסף לצמחיה ועצים בשטח הלא בנוי (ראה סקירת צמחיה במסמך זה).



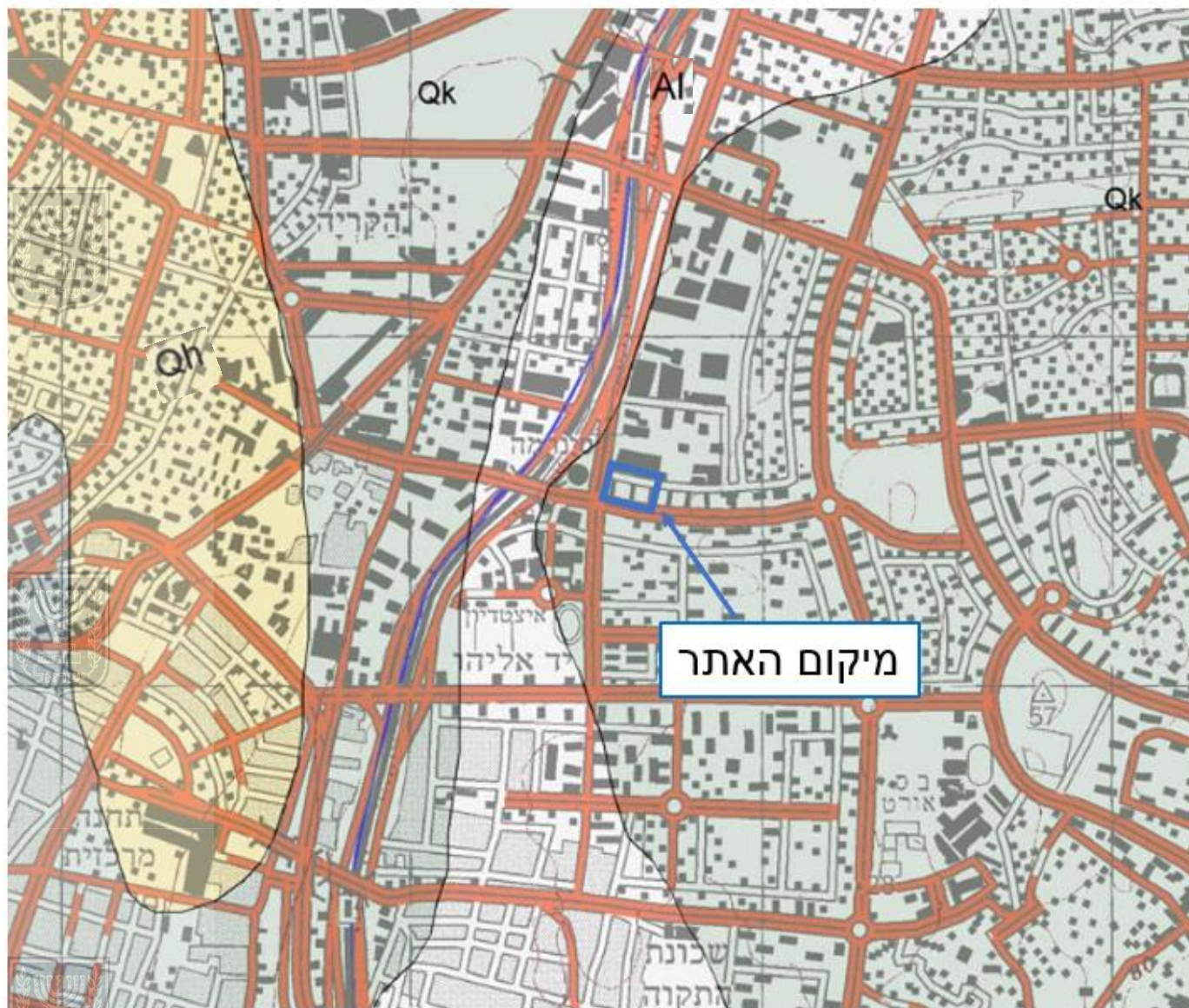


מפה 6 – מפת קרקעות מקומית



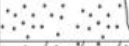
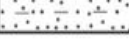


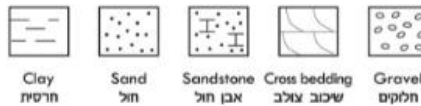
איור 7 – האתר על רקע מפה גיאולוגית





STRATIGRAPHY סטרטיגרפיה

SYSTEM תקופה	SERIES - STAGE סדרה - דרגה	SYMBOL סימן	THICK. מ' עובי	LITHOLOGY חשלע	LITHOSTRATIGRAPHY ליתוסטרטיגרפיה	
					MAPPING UNITS יחידות מיפוי	GROUP חבורה
QUATERNARY קוורטר	HOLOCENE הולוקן	Al	2+		Alluvium, colluvium, soil קרקע, קולוביום, אליוויום	KURKAR כורכר
		Qs	15+		Dune sand חול דיננות	
	PLEISTOCENE פלייסטוקן	Qk*	45+		Calcareous Sandstone אבן חול גירית	
		Qh*	10+		Red Sand & Loam חול אדום וטיט	



Qk* = Calcareous sandstone ("kurkar") alternating with red sand & loam ("hamra"); mainly as ridges.
 Qh* = Red sand and loam ("hamra"); mainly in low-lying areas.

Qk* = אבן חול גירית ("כורכר") לחלופין עם חול אדום וטיט ("חמרה"); מופיעה בעיקר ברכסים.
 Qh* = חול אדום וטיט ("חמרה"); מופיעים בעיקר בשטחים נמוכים.

5.3 תנאים טופוגרפיים וניקוז באתר וסביבתו

רום פני הקרקע בשטח הפרויקט הוא כ-24 מטר מעל פני הים בממוצע, גובה מפלס מי התהום הינו כ-1.5 מטרים מתחת לגובה פני הים (על פי מפת מפלסי מי תהום, govmap). עובי שכבת התווך הבלתי רווי הינו כ-25.5 מטר. ניתן להעריך כי גרדיאנט הזרימה הינו ממערב למזרח בהתאם למפלס מי התהום האזורי הנראה כזורם לכיוון שקע מקומי.





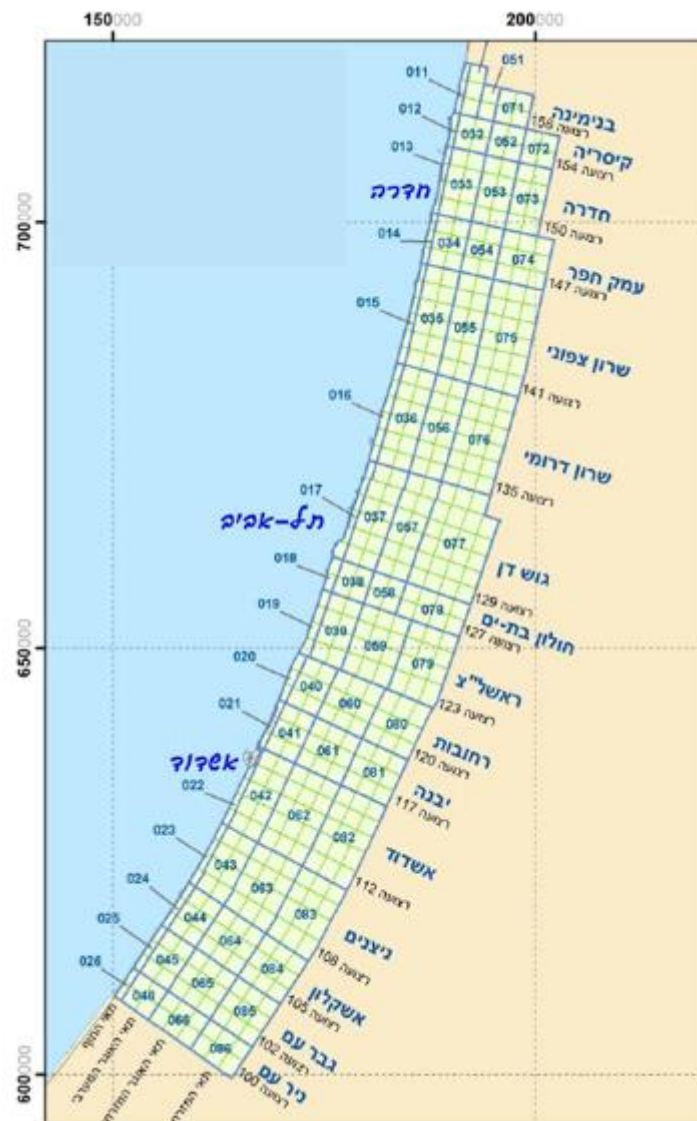
6. מידע הידרוגיאולוגי

6.1 כללי

ניתן לראות לפי מפת אגן החוף שהאתר שייך לרצועה 129 תא דיווח 057. מי התהום באזור זה מאופיינים בריכוז כלורידים גבוה. בנוסף על-פי מדידות אחרונות שבוצעו נצפתה חדירת מי ים למרחק של 1000-1500 מטר מהחוף, וכתוצאה מכך נגרמת המלחת מי התהום ברצועה זו. כיום אין מידע עדכני.

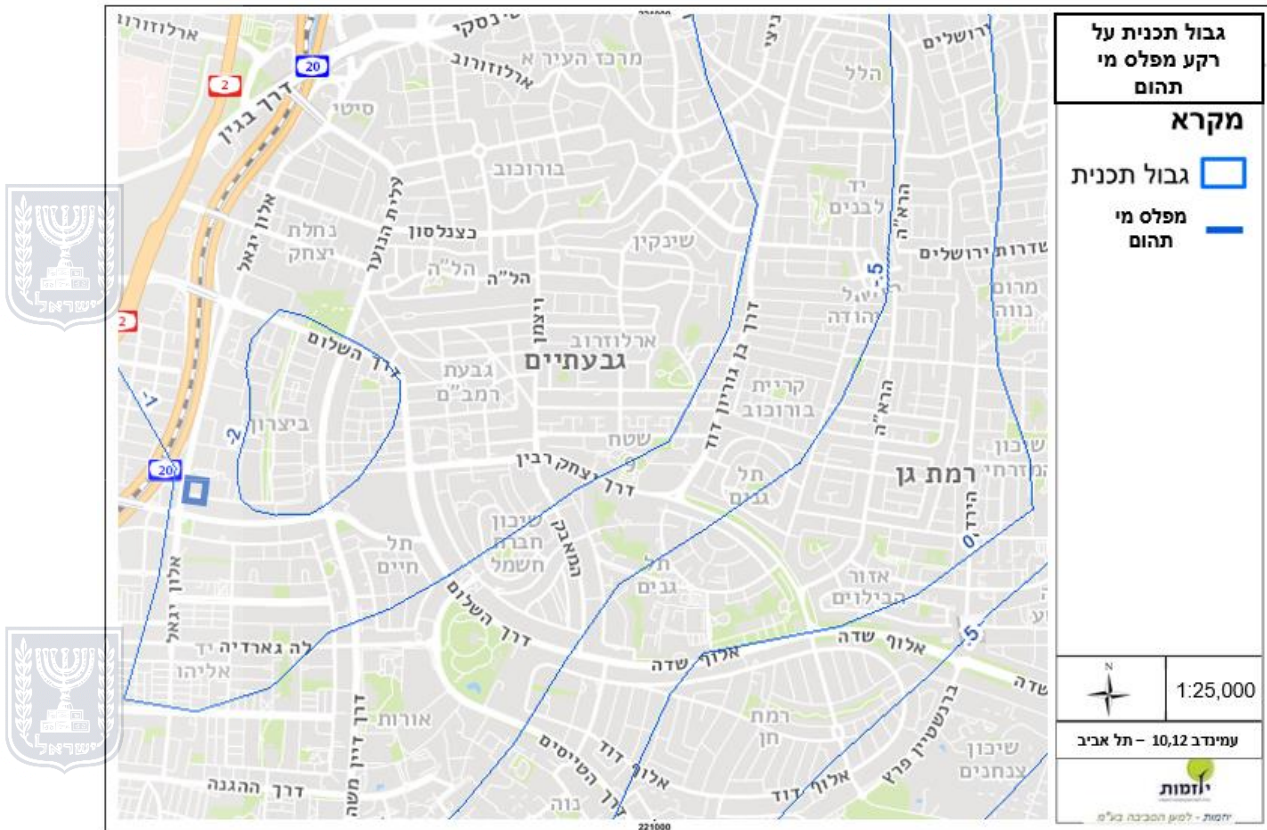


איור 8 - אגן החוף של איזור גוש דן



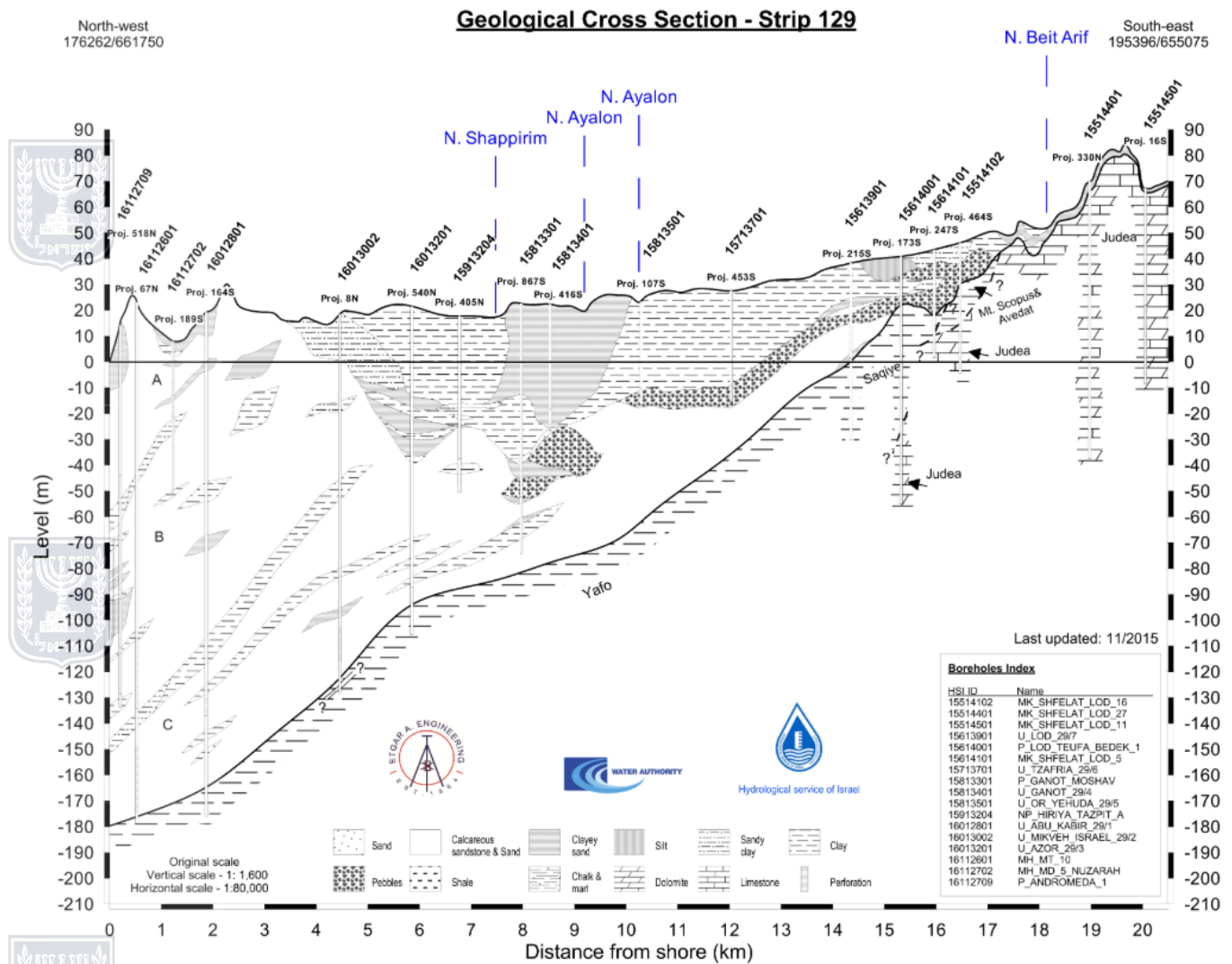


מפה 7 – האתר על רקע מפלס מי תהום



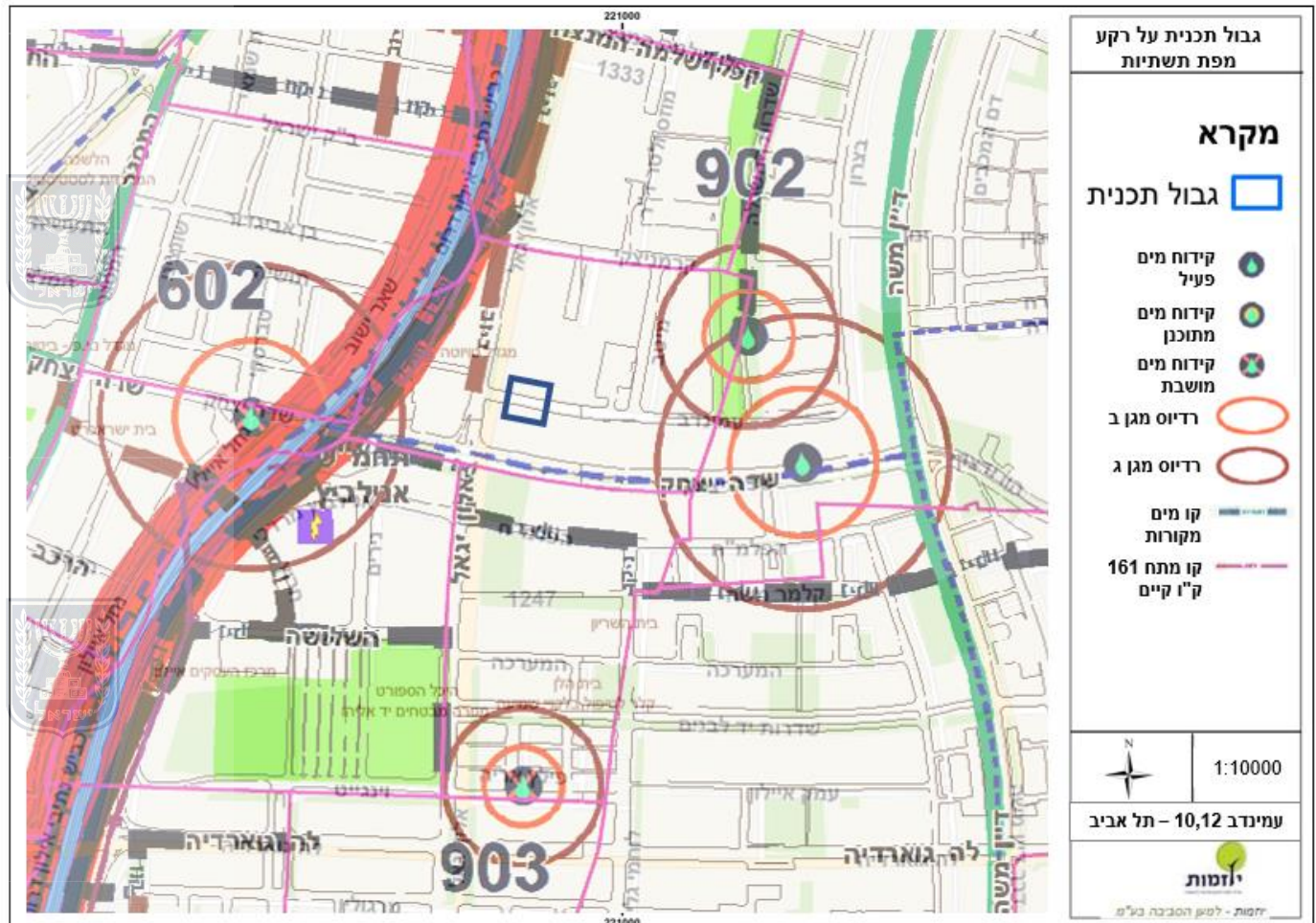


איור 9 - אקוויפר החוף ומפלס מי התהום בקרבת חוף הים התיכון





מפה 8 - נספח תשתיות כולל קידוחים, רדיוסי מגן וקו גז ארצי



ע"פ מפה 8 (GIS תל אביב) באזור הפרויקט ישנם ארבעה קידוחים, מתוכם שניים פעילים קידוח בן-יעקב וקידוח יצחק שדה 81, ושניים מושבתים, קידוח יצחק שדה 42 וקידוח שער הגיא 1. ישנה סתירה מול טבלת קידוחי מים בתל אביב המצורפת מטה (טבלה מספר 3), קידוח בן-יעקב וקידוח שער הגיא 1 פעילים, וקידוחים יצחק שדה 42 ובן יעקב פעילים. כפי שניתן לראות אתר הפרויקט אינו נכלל ברדיוסי המגן של אף אחד מהקידוחים, לכן בשני המקרים המובאים כאן אין השפעה על ממצאי הסקר ולכן לא בוצעה בדיקה נרחבת יותר.





טבלה 3 – קידוחים ומצבם בעיר תל אביב

טבלה מספר 7.1 קידוחי המים בת"א לפי ניהולת רדיוס מנה

מס' תוכנית	קואורדינטות	מס' ארץ	שם המכון	מצב	כתובת המכון	ספיקה (מק"ש)	רדיוס מנה (מטר)	א'	ב'	ג'
1	127.70/165.66	12916566	ארלזורב	פעיל	רח' סטין פינת רמברט	140	10	54	108	
2	129.08/161.16	12916102	בית מנחם	לא פעיל	רח' המצודה 6-7	120	10	72	144	
3	129.38/163.05	12916340	בני ברק	מושבת	פינת רח' עקיבא ורח' יצחק שדה	100	10	67	134	
4	130.22/163.57	13016324	הגשר	מושבת	רח' יצחק שדה 42	260	10	109	218	
5	129.82/163.74	12916380	רח' אבן ג'ון	פעיל	רח' אבן ג'ון 2	100	10	47	94	
6	128.77/162.33	12816262	הדרום	מושבת	רח' אליקים 13	150	10	70	140	
7	133.73/169.51	13316964	הדר יוסף	מושבת	רח' רחוב מול מס' 83	140	10	75	150	
8	130.14/165.23		רח' המלך	חרום	שד' דוד המלך 40	180	10	91	182	
9	128.41/162.50	12816244	ושינגטון	פעיל	שד' ושינגטון פינת	260	10	88	164	
10	130.64/163.06	13016360	החיל	פעיל	רח' שער הגיא 1	140	10	56	112	
11	127.00/160.00		יפו 2	מושבת	שד' ירושלים 112	180	10	272	544	
12	127.07/160.69	12716006	יפו 3	מושבת	שד' ירושלים 150	165	10	99	198	
13	128.04/161.34	12816102	יפו 4	מושבת	רח' 381	180	10	102	204	
14	127.77/160.73	12716066	יפו 5	מושבת	רח' זלמן שד'ר	180	10	107	214	
15	126.94/160.06	12616080	יפו 6	מושבת	רח' מחרוזת 20	185	10	91	182	
16	129.13/162.84	12916208	ירושלים	מושבת	שד' הר ציון פינת חשוק	140	10	87	174	
17	130.96/163.71	13016386	מטרים	פעיל	רח' בן יעקוב 1	140	10	64	128	
18	131.03/163.50	13116304	משכנות	מושבת	שד' יצחק שדה 81	180	10	105	210	
19	131.28/164.70	13116426	נחלת יצחק	מושבת	רח' עמק בזנה 44	85	10	58	116	
20	131.17/162.64	13116206	ניחון	מושבת	שד' החיל 36	170	10	90	180	
21	131.55/162.01	13116240	סלמה 9	מושבת	רח' מנחם מדמון 16	90	10	72	144	
22	134.57/170.30	13417062	צהלה	לא פעיל	רח' אבנר 17	180	10	93	186	
23	133.55/169.95	13316948	צור	פעיל	בני אפרים פינת רוממה	180	10	83	166	
24	135.50/169.60	13516946	צפון 2	מושבת	סורזים 2 נוה שרת	200	10	84	168	
25	135.57/170.61	13517046	צפון 3	מושבת	מול נוה ארנון	200	10	81	162	
26	136.64/170.02	13617060	צפון 5	מושבת	בית העלמין רמת השרון	180	10	84	168	
27	136.98/170.71	13617066	צפון 6	לא פעיל	מסמת נרקיסים 191 רמת השרון	100	10	84	168	
28	136.98/170.73	13717006	צפון 6 א	לא פעיל	מסמת נרקיסים 191 רמת השרון	95	10	92	184	
29	136.73/171.37	13617164	צפון 7	לא פעיל	תע"ש רמת השרון	200	10	74	148	
30	137.77/172.15	13717260	צפון 8	מושבת	תע"ש רמת השרון	170	10	58	116	
31	130.17/162.55	13016206	שיטונים	מושבת	רח' מרדכי הגטאות מעל 32	140	10	52	104	
32	132.41/169.27	13216942	תל ברק	פעיל	רח' רפידים 46	120	10	63	126	
33	128.10/162.04	12816200	תעשייה	מושבת	רח' הזרם מול מס' 13	100	10	83	166	
34	132.31/167.77	13216726	פרק הרצון	פעיל	שד' רוקח ישראל, גני יבנא	300	10	87	174	



עובי התווך הבלתי רווי

עובי שכבת התווך הבלתי רווי הינו כ- 25.5 מטר.

רום מי התהום

גובה מפלס מי התהום הינו כ-1.5 מטרים מתחת למפלס מי הים.



כיוון זרימת מי תהום אזורי

ניתן להעריך כי כיוון זרימת מי התהום באזור הוא ממערב למזרח אל כיוון שקע מקומי הנמצא מצפון מזרח לפרויקט.

אזור רגישות הידרולוגית ע"פ מפת אזורי סכנה למקורות מים

על פי תמ"א 4/ב34 שטח התוכנית מצוי באזור רגישות מי תהום א – פגיעות מי תהום גבוהה.

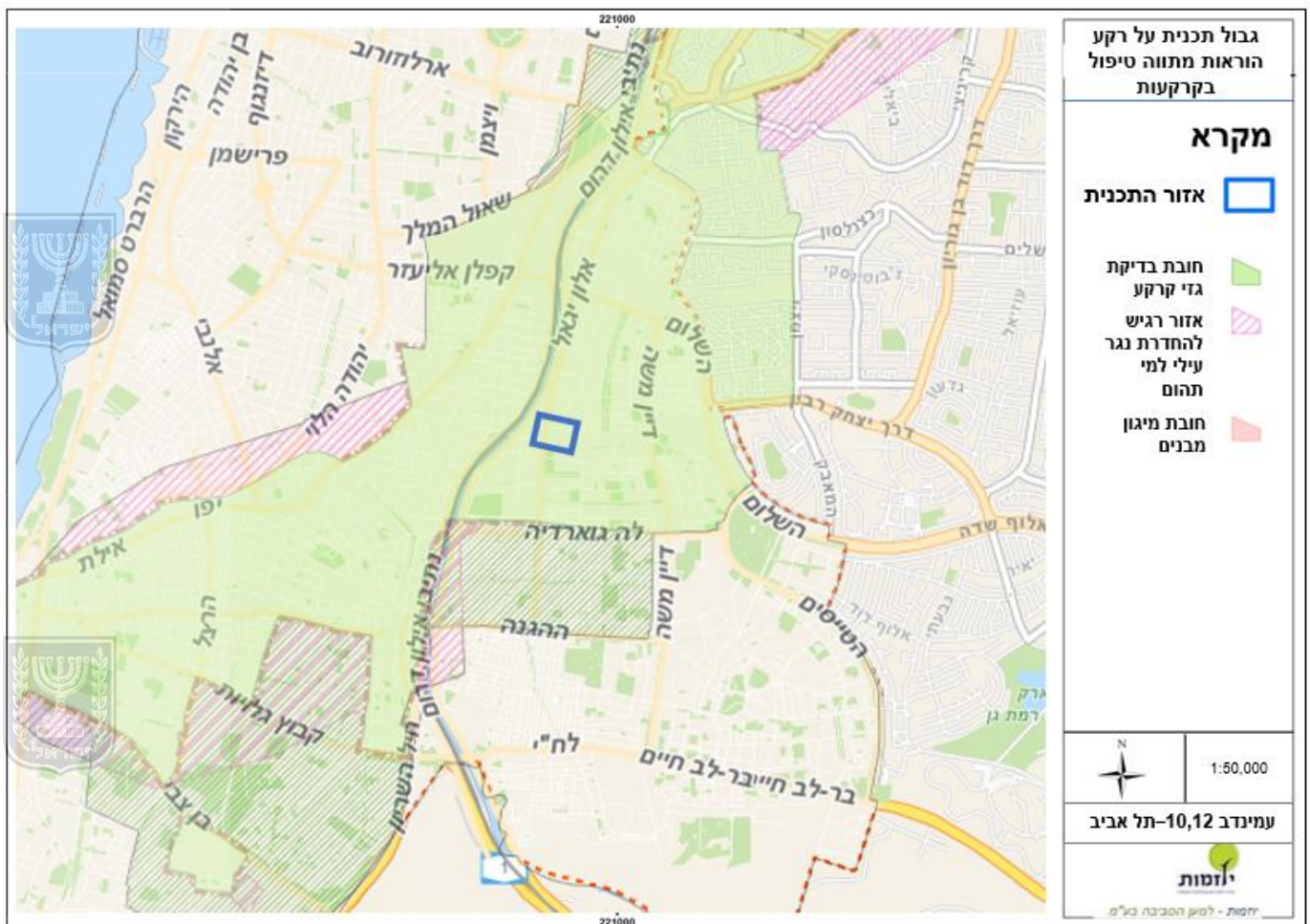




7.1 גזי קרקע

אזור הפרויקט נמצא על אזור המחייב בדיקה בנוגע לגזי קרקע, כפי שניתן לראות במפה 9. בעיקר עקב הסמיכות לעסקי מכונאות רכב ומבני אחסנה אשר פעלו בסמיכות לאתר בעבר, ופוטנציאל הזיהום בקרקע ובמי-התהום.

על-פי התשריט לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, אזור הפרויקט נמצא בליבו של אזור הדורש בדיקת גזי קרקע שתאושר עם המשרד להגנת הסביבה.

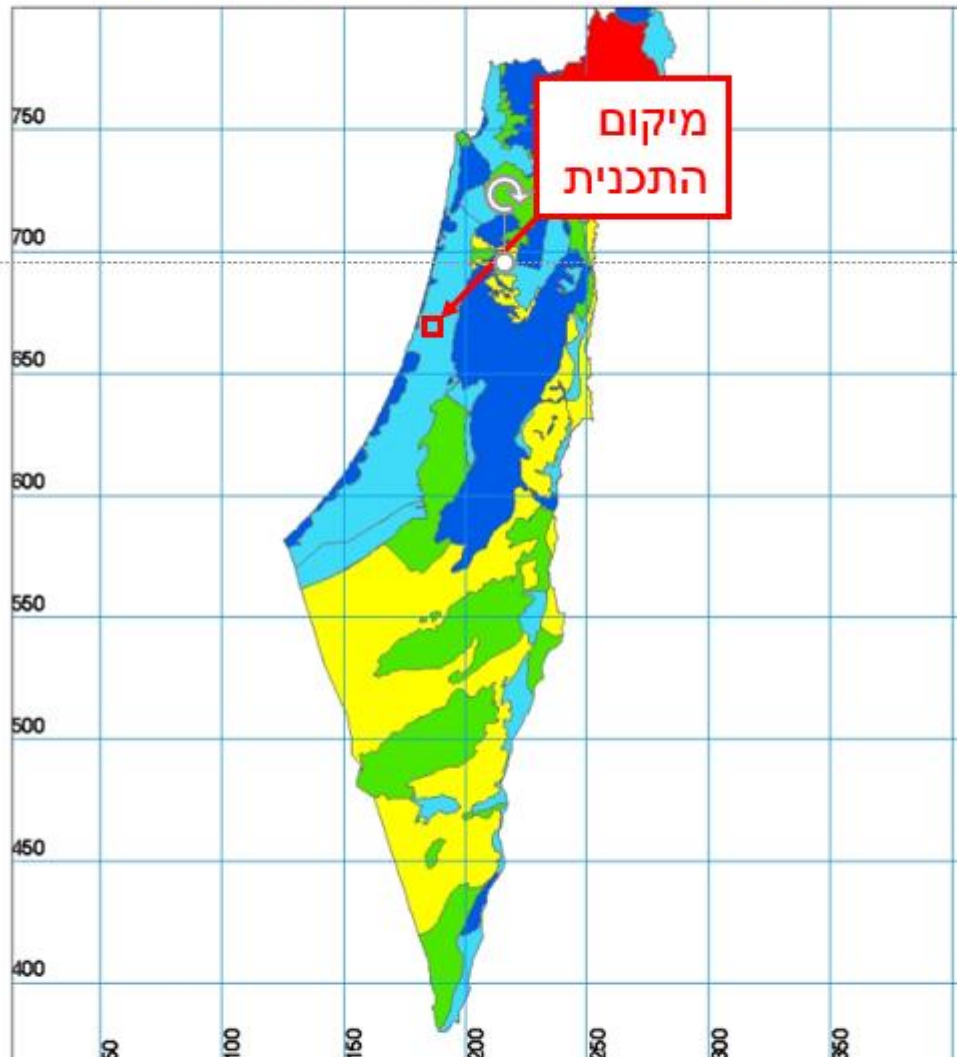




איור 10 - מפת רגישות הידרולוגית לזיהום מדלקים

מדינת ישראל
הרשות הממשלתית למים וביוב

מפת איזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים



הגדרות

- אזור א-1 - אגן ההקוות של הכנרת
- אזור ג' - אזור שבו לא קיימת סכנה למקורות מים
- אזור ב-1 - אקויפר בעל חשיבות מעטה בו כמות המים קטנה ולאו המים בו מלוחים
- אזור ב-2 - אקויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון
- אזור א - אקויפר ראשי שבו הנזק אינו ניתן לתיקון

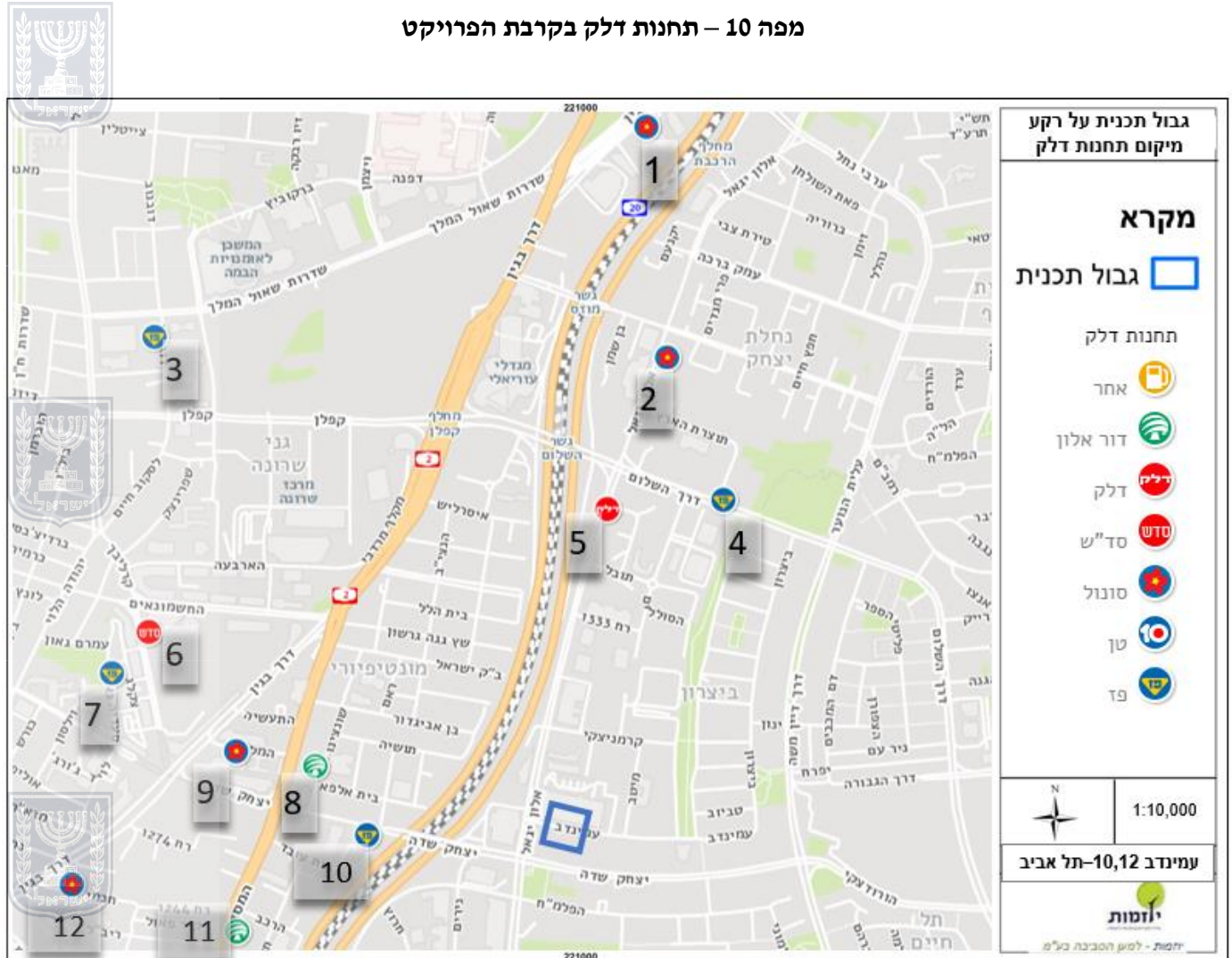




7.2 תחנות דלק בקרבת הפרויקט

ישנן 12 תחנות דלק בטווח של עד 1.6 ק"מ משטח הפרויקט: 8 תחנות ממערב לפרויקט ו-4 תחנות מצפו, כמפורט בטבלה מספר 4 ומוצג במפה 10

מפה 10 – תחנות דלק בקרבת הפרויקט





טבלה 4 – תחנות דלק בסביבת האתר

מס'	שם התחנה (חברה)	כיוון מהאתר	מרחק אווירי [מטר]
1	איילון (סונול)	צפון-מערב	1610
2	יגאל אלון (סונול)	צפון-מערב	1090
3	נאות אביב (פז)	צפון-מערב	1430
4	פז השלום (פז)	צפון	830
5	גיבורי ישראל (דלק)	צפון	710
6	חשמונאים (סדש)	צפון-מערב	1010
7	רשף (פז)	מערב	1060
8	שונצינו (דור-אלון)	מערב	540
9	סונול מעיא (סונול)	מערב	740
10	טל גשר (פז)	מערב	420
11	המסגר (דור-אלון)	מערב	770
12	מגדל סונול (סונול)	מערב	1120





7.3 מכבסות ניקוי יבש בקרבת הפרויקט

איור 111 – מכבסות ניקוי יבש בקרבת הפרויקט



חמש מכבסות ניקוי יבש בטווח של עד 1.6 קילומטרים משטח הפרויקט עם טווח מינימלי של 685 מ' כמפורט בטבלה מספר 5.

טבלה 5 – מכבסות ניקוי יבש בקרבת הפרויקט

מס'	כתובת	מרחק אווירי [מטר]
1	נחלת יצחק 18	1150
2	דרך השלום 71	900
3	בית הלל 16	640
4	קרליבך 20	1300
5	יצחק שדה 19	685



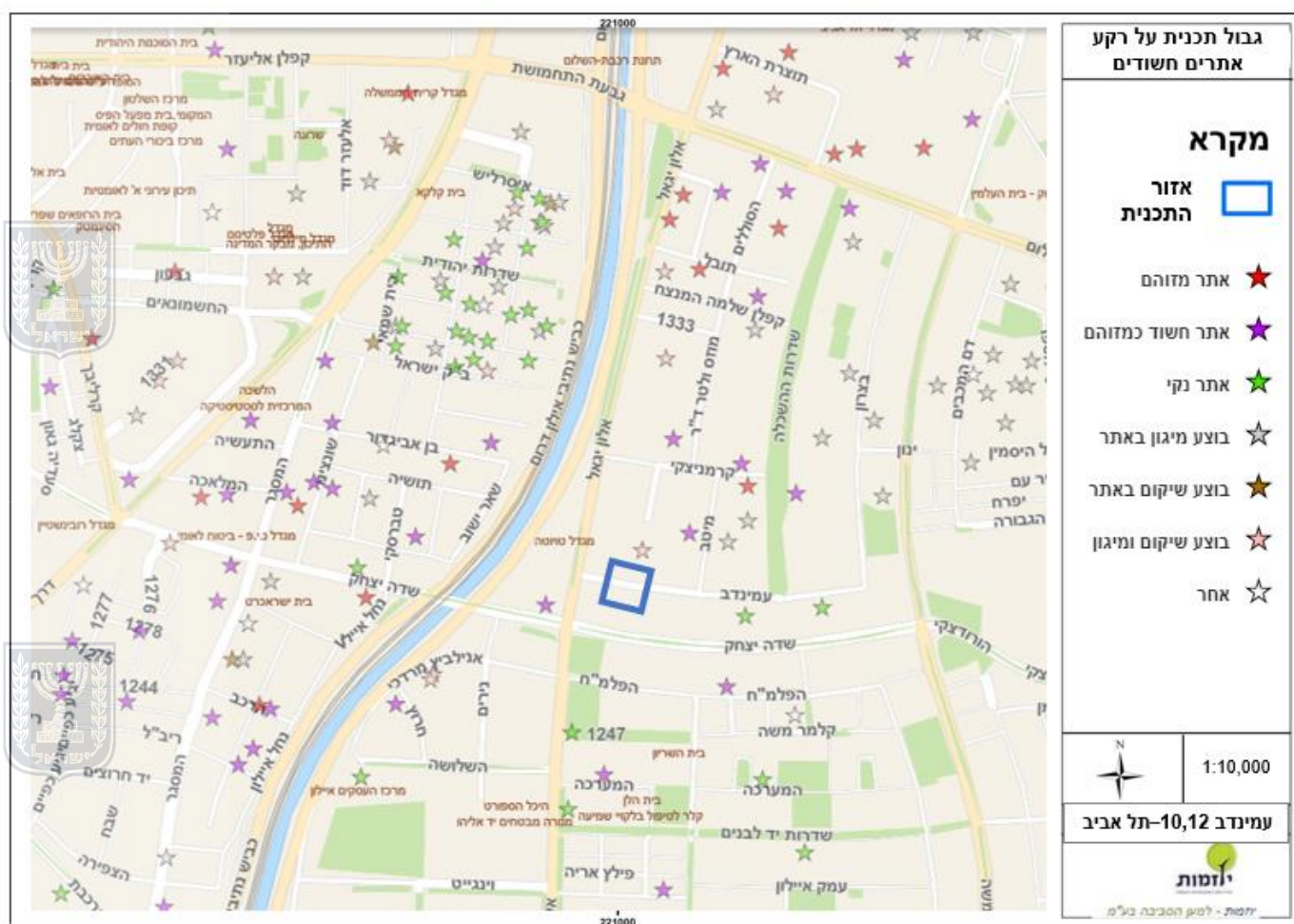


7.4 זיהומים פוטנציאליים בקרבת התכנית

ברדיוס של כמה מאות מטרים מסביב לתכנית בוצעו כמה עשרות סקרים ואפיוני קרקע בעבר. במפה 11 מופיעים האזורים בהם בוצעו הסקרים והממצאים העיקריים של חקירות אלו. כך עולה שבסביבה הקרובה לאתר ישנם שלושה אתרים החשודים כמזוהמים (להוסיף כתובות מדויקות), עוד כ-3 מבנים להם בוצע מיגון ועוד כ-3 אתרים (מדרום וממזרח) הנמצאו כנקיים. פילוח זה מבליט את השונות באזור וכי יש לתת משקל משמעותי לממצאי סקר זה, וכי הסביבה הקרובה אינה בהכרח משפיעה באופן ישיר על כל האזור.



מפה 11 – אתרים החשודים בזיהום קרקע בקרבת האתר





8. סיכום ממצאים ומסקנות

מסקירת כלל הממצאים שהוצגו במסמך זה נראה כי באתר המיועד אשר נמצא בגוש 7096 חלקות 42-43, ישנם שני מבני מגורים הניצבים ללא שינויים מהותיים משנות ה-50 וללא ראיות לנוכחות של פעילות מזהמת בשטח המגרש עצמו טרם בנייתם. סביב המגרש בוצעו כמה שינויים לאורך השנים כאשר בעבר התנהלה באזור תעשייה בעלת פוטנציאל מזהם. כיום אין אתרים בעלי פעילות מזהמת בקרבה פיזית מספקת לאתר.

זרימת מי התהום באתר מוערכת ממערב למזרח ככיוון גרדיאנט מי התהום. עם זאת התווך הבלתי רווי המוערך הינו כ-25.5 מטר, וקרקות האזור ע"פ המפות הגיאולוגיות הן גרומסוליות-חריסיות, כך שלא צפויה השפעה של זיהומים מרוחקים על האתר עצמו כתוצאה מהסעה של מזהמים דרך מי תהום בתת הקרקע.

באתר עצמו נמצאו ליקויים הנובעים מאחזקה לקויה של המבנים. הליקויים העיקריים שנצפו היו פסולת מעטה בשטח האתר, ושפיכה חופשית של שפכים סניטריים אל שטחי הגינון בצמוד למבנה. בשל העובדה כי מדובר בשפכים סניטריים בלבד – כיורים, מקלחות וכדומה אנו סבורים כי אין הדבר מעורר חשד לזיהום קרקע המצריך סקר נרחב מעבר למתחייב. המגרש נמצא באזור המחייב בדיקת גזי קרקע, אנו ממליצים על ביצוע סקר גזי קרקע באתר, לפי התכנית המוצעת בהמשך מסמך זה, וזאת על מנת להעריך את סוגי המזהמים באם קיימים בחתך תת הקרקע במתחם.





9. תכנית דיגום גזי קרקע

9.1 כללי

על מנת להעריך את סוגי המזהמים באם קיימים בחתך תת הקרקע במתחם הנ"ל, תתבצע תוכנית דיגום הכוללת 9 קידוחי גז קרקע לבדיקת גזי קרקע אקטיביים. בהינתן שלא מתוכננים מרתפים במבנה המוצע, הקידוחים ייעשו לעומק 1.5 מ' מתחת לבינוי, כלומר עומק 1.5 מטר מתחת למקומות בהם אין חניון ועומק של 13 מטר מתחת לפני הקרקע המייצגים עומק של 1.5 מ' מתחת לרצפת חניון תחתונה. תילקח דגימה אחת מכל עומק. נקודות הפריסה נבחרו בהתאם להנחיות אגף שפכי תעשייה, דלקים וקרקעות מזוהמות לדיגום גז קרקע בשיטות אקטיביות (TO-15) ממרץ 2013. נקודות הדיגום מקיפות את מתחם המגורים בכדי להגן על המשתמשים בבניינים (ראה מפה 10 תשריט האתר המוצע).

9.2 מיקום בעזרת מדידה

לצורך מיקום נקודות הקידוח באופן מייצג יילקחו נ"צ באמצעות GPS וכן ייעשה שימוש באמצעי מדידה באופן שיאפשר חזרה אל נקודות הקידוח של המתחם.



9.3 אופן הקידוח

הקידוח ייקדח באופן שלא יפר את הקרקע וזאת באמצעות מכונת קידוח הפועלת בהקשה בטכניקת DPT. הדיגום והנטילה ייעשו ע"י מעבדה מוסמכת ומוכרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.

9.4 האנליזות לבדיקה

VOC

אנליזה מלאה בשיטת TO 15 באמצעות GC/MS ברגישות של 1 ppb.



9.5 תוכנית הדיגום

תכנית הסקר המוצגת כאן מקיפה את המתחם וכוללת 2 קידוחים, לעומק 1.5 מ' מקו ה-0.00, ו-7 קידוחים לעומק של 13 מטר מקו ה-0.00. בנוסף התכנית מכילה הוראות לאנליזות מעבדתיות באופן שיאפשר זיהוי של זיהום במידה וקיים בתת הקרקע בעומקים שצוינו. תכנית הדיגום תתבצע ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע חקר אתרים מזוהמים. דיגום גז קרקע בשיטה אקטיבית, TO15 יילקח מכל הקידוחים. פיזור הדגימות נקבע כך שהקידוחים יקיפו את המתחם, ובנוסף יבדקו הנקודות בהן קיימת השקה בין הבינוי לקרקע כך שישנו חשד שבמקרה של זיהום יחדרו גזי קרקע אל המבנה.





9.6 מפת תכנית הדיגום

להלן מפה כללית לתיאור פריסת נקודות הקידוח. טרם הדיגום יש לוודא כי אין תשתיות ציבוריות ו/או צנרת העוברת במגרש.





מפה 12 – תכנית דיגום מוצעת לגזי קרקע



טבלה 6 – קואורדינטות נקודות הדיגום המוצעות.

נקודת דיגום	עומק [מטר]	X	Y
1	13.0	180669.6475	663574.7895
2	13.0	180701.7019	663567.8574
3	1.50	180716.4074	663563.3807
4	13.0	180710.2338	663554.279
5	13.0	180705.974	663517.6606
6	1.50	180710.0354	663507.5138
7	13.0	180694.2265	663509.4982
8	1.50	180660.0952	663514.9221
9	13.0	180689.0076	663537.1736



9.7 תכנית הבטחת וטיב איכות לסקר גז הקרקע

על מנת לוודא מעל לכל ספק כי אכן תוצאות דגימות הקרקע מהימנות ולא זוהמו במהלך הקידוח, הדיגום, הנטילה והשינוע וכן כי בדיקות המעבדה עקביות. הבקורות יבוצעו ע"פ בדיקת בקרת איכות לפי הנחיות המשרד להגנ"ס.

בקרת שטח

לבחינת התכונות זיהום הדוגמאות עקב הימצאות אוויר אופף בעל ריכוזי נדיפים אורגאניים גבוה.

בלנק ציוד

בחינה של נוהל ניקוי כלי הקידוח והדיגום של המעבדה הדוגמת, למניעת זיהום צולב, במידה והציוד מנוקה באתר.

חזרות דופליקט במעבדה הראשית

בחינת יכולות המעבדה לבצע אנליזה לאותה דגימת הקרקע מאותה נקודה ועומק על מנת לבחון את דיוק המעבדה.

בלאנקים וחזרות הנדרשים מהדגום המוסמך בכל דיגום:

- בלאנק רקע – אוויר סיבתי (Air Blank):** בכל סקר יש לדגום דגימת ביקורת של אוויר סביבתי באתר באזור הדיגום במעלה הרוח (Upwind) בסמיכות לנקודות הדיגום כדי לבחון רמות VOC באוויר הסביבתי או באוויר המבנה הקיים.

תדירות הדיגום: דגימת אוויר סביבתי פר 5 בניינים סמוכים בהם נערך דיגום תת-ריצפתי או דיגום גז קרקע מתחת למבנה לצורך דיגום שמטרתו לבדוק חדירת גזים למבנים או דגימת אוויר סביבתי אחת בכל יום דיגום בדיגום שמטרתו screening.
- בלאנק נקיון ציוד (Equipment rinsate Blank):** בלאנק חובה בכל שיטת דיגום זמנית לרבות PRT שבה נעשה שימוש חוזר בציוד רב-פעמי ביום הדיגום לאחר ניקוי שמטרתו לבדוק את יעילות הניקוי שבו נאספים נוזלי השטיפה האחרונה ונשלחים בכלי מתאים לאנליזה במעבדה מוסמכת וכשנעשה שימוש חוזר ביום הדיגום במיכלי דיגום מזכוכית ובמזרקי זכוכית. תיאור איסוף הבלאנק: מי השטיפה האחרונה מהשלב האחרון של הניקוי באתר יאספו עבור כל ציוד דיגום: עבור שיטת PRT יש לנקות את מוט הגשש, מתאמי – PRT, אביזרי מתכת, ושטיפה אחרונה של כלי גידום (מזרקי זכוכית, מיכלי זכוכית) שבהם נעשה שימוש חוזר באותו יום. תדירות של איסוף ואנליזה של 1 לכל 20 דגימות, או אחד ליום, לפחות, לפי התדיר ביניהם. בלאנק ניקוי ציוד יילקח רק לאחר שנלקחו 80% מסך מספר דגימות גז קרקע שתוכננו לאותו יום.

חזרות בעת הדיגום: יש לקחת חזרות מאותו מיקום ומאותו עומק. יש לבצע חזרות דופליקטים הנאספים בו זמנית ע"י מפצל "T" בקצה הגשש – בנקודת האיסוף יתחלק זרם הדגימה לשתי דגימות לשני קניסטרים נפרדים. כך שכל קניסטר ייבדק בנפרד.

זמן התארגנות מפצל "T": חודשיים. במהלך תקופת ההתארגנות יש לאסוף רפליקטים שיאספו אחד מיד אחרי השני בשני קניסטרים נפרדים כשכל קניסטר יעבור אנליזה בנפרד. תדירות איסוף ואנליזה: 1 לכל 20 דגימות או 1 ליום, או לפחות 10% ממספר הדגימות לפי התדיר ביניהם. מרווח השונות המותר: עד 50%.



ריכוז דגימות לבדיקה

טבלה 7 – סיכום דגימות סקר הקרקע.

אנליזה	מס' דגימות	חזרות	בקרה	סה"כ דגימות לאנליזה
T015	9	1	*2	12

*בהנחה שלא יידרש יותר מיום לבצע את הדיגום.

*בקרה אחת עבור ניקיון ציוד ובקרה נוספת לדגימת אוויר סביבתי.



איור 7 - בקשה לרשיון עסק מסגריה 1958

[illegible]

[illegible]

איור 9 - רישיון עסק לאולמות ומחסנים משנת 1952

העתקה

תיק מס' 41135

מסמך מקור באיכות מועד



הועדה המקומית לבנין
ולבנין ערים
ת"א ב"ב - י"ו

רישיון מס' 15

ניתן בזה ל...
רישיון...
בנין...
רישיון...
בנין...
רישיון...
בנין...

כרחוב...
גוש...
מגרש מס'...
בשכונה...
בית מס'...
לפי התכנית המאושרת מס' 675 הרצופות בזה.

תנאים מיוחדים:

שהנושא לפועל של הקונסטרוקציה תהיה כוללת לחשבון הוצאות המאסר...
לחץ לא תהיה יותר קטנה מ 84 ק"מ/ס"מ, אחרי 7 ימים ולא קטנה מ 130 ק"מ/ס"מ אחרי 28 יום.
ובתנאי שיסתמסר לבניה קירות נושאים בעובי של 22 ס"מ בלבני חוליסר שהתנגדותן לחץ לא תהיה קטנה מ 125 ק"מ/ס"מ, או בלבני
בסין שהתנגדותן לחץ לא קטנה מ 65 ק"מ/ס"מ.
ובתנאי שיסתמסר לבניה קירות בלתי נושאים בלבני בסין שהתנגדותן לחץ לא תהיה קטנה מ 40 ק"מ/ס"מ.
לגור את המגרש לפני התחלת הבניה.
התנאים המפורטים בדף סיועה, מהיום חלק בלתי נפרד מרישיון זה.

מס' בנין שלמו לפי קבלה מס' 383018
יום י' לחודש א' שנת ה'תשנ"ב 1952
יושב ראש
הועדה המקומית לבנין ערים
ת"א ב"ב - י"ו
מנהל הקיר

את הרישיון קבלתי ביום...
389
319
(חתימת המקבל)

איור 10 - רישיון עסק למחסנים ומזנון משנת 1965

רישיון בניה
למס' 44118
מס' 101
22 יולי 1965

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תראביב-10

רישיון מס' 940

ניתן בואת לשקט הדרום ומשקי הנגב
רישיון לבנין בית בן 4 קומות וקומה החמישה המכילת בקומה החמישה מקלם ושטח מיון לחנייה ל-16 מכוניות ח"ש וזא מעלית בקומה א' 56' מחסנים מזנון וזא מעלית ושטח מיועד לחניה ל-10 מכוניות ומקום למעבדה ועריקה, ובקומה ב'-מחסן 9 משרדים ארכיון ח"ש וזא מעלית ובקומות ג'-ד'-15 משרדים ארכיון ח"ש וזא מעלית על הגג.
ברחוב עמינדב בית מס' 19-17 בשכונת מנרש מס' 7096 חלקה 29 למי התכנית המאושרת מס' 930 הרצופות כזה.
שיסדרו מקום לחניה לי סעיף 4(10) לחוק עזר לוועדה המחוזית לבניה ולתכנון תנאים מיוחדים: עיר מוד חל-אביב (פקוח על בנינים והקמתם) חשי"ח 1958 בדבר הקצאת קרקע מהשטח שקליו יוקם הבנין לצרכי חניה
(א) שהתחלה לשקל של הקטגוריה חניה כחלק מהשטח חנינות המוסר עיר מחסן חקיר או נגידתו ושישטחו קמטן כולל שהתחלה ללוח לא תחת יתר קמט מ 84 קמ/מטר. אחי 7 יסמ ולא קמט מ-120 קמ/מטר אחי 28 ימ.
(ב) המבנה שיטחשו לבניה קירות טשטש בטני של 22 סמ בלגני חליטיו שהתחלתו ללוח לא תחת קמט מ 120 קמ/מטר; או בלגני כפון שהתחלתו ללוח לא קמט מ 65 קמ/מטר.
(ג) והמבנה שיטחשו לבנות קירות בלתי טשטש בלגני כפון שהתחלתו ללוח לא תחת קמט מ 40 קמ/מטר.
(ד) שהמבנה ינוח לפני התחלת הבנות.
(ה) התנאים הפעוטים כדף סיוור, מוסמ חלק בלתי נגיד מרשיון זה.

שהמקלם יבנה לפי התקן הנשראלי
מסי בנין שולמו לפי קבלה מס' 702398
יום כאלחדש 6-9 שנת 1965/24/1

הועדה המקומית לבנין ולבנין ערים
תראביב-10

מנרש חקיר

איש קיי המועצה במסגרת תוקדה מקסימה לבנין ובנין
בישיבה מס' _____ תחלפה מס' _____ סיום _____
חשיר _____ סיום _____

את הרישיון קבלתי ביום _____
(תחילת המסלול) _____

276/10



שטח הבנין

מסל	מסל	מסל	מסל	מסל
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

שטח הבנין

מסל	מסל	מסל	מסל	מסל
1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

שטח הבנין

מסל 1: 100 מ"ר

מסל 2: 100 מ"ר

מסל 3: 100 מ"ר

מסל 4: 100 מ"ר

מסל 5: 100 מ"ר

מסל 6: 100 מ"ר

מסל 7: 100 מ"ר

מסל 8: 100 מ"ר

מסל 9: 100 מ"ר

מסל 10: 100 מ"ר

מסל 11: 100 מ"ר

מסל 12: 100 מ"ר

מסל 13: 100 מ"ר

מסל 14: 100 מ"ר

מסל 15: 100 מ"ר

מסל 16: 100 מ"ר

מסל 17: 100 מ"ר

מסל 18: 100 מ"ר

מסל 19: 100 מ"ר

מסל 20: 100 מ"ר

מסל 21: 100 מ"ר

מסל 22: 100 מ"ר

מסל 23: 100 מ"ר

מסל 24: 100 מ"ר

מסל 25: 100 מ"ר

מסל 26: 100 מ"ר

מסל 27: 100 מ"ר

מסל 28: 100 מ"ר

מסל 29: 100 מ"ר

מסל 30: 100 מ"ר

מסל 31: 100 מ"ר

מסל 32: 100 מ"ר

מסל 33: 100 מ"ר

מסל 34: 100 מ"ר

מסל 35: 100 מ"ר

מסל 36: 100 מ"ר

מסל 37: 100 מ"ר

מסל 38: 100 מ"ר

מסל 39: 100 מ"ר

מסל 40: 100 מ"ר

מסל 41: 100 מ"ר

מסל 42: 100 מ"ר

מסל 43: 100 מ"ר

מסל 44: 100 מ"ר

מסל 45: 100 מ"ר

מסל 46: 100 מ"ר

מסל 47: 100 מ"ר

מסל 48: 100 מ"ר

מסל 49: 100 מ"ר

מסל 50: 100 מ"ר

מסל 51: 100 מ"ר

מסל 52: 100 מ"ר

מסל 53: 100 מ"ר

מסל 54: 100 מ"ר

מסל 55: 100 מ"ר

מסל 56: 100 מ"ר

מסל 57: 100 מ"ר

מסל 58: 100 מ"ר

מסל 59: 100 מ"ר

מסל 60: 100 מ"ר

מסל 61: 100 מ"ר

מסל 62: 100 מ"ר

מסל 63: 100 מ"ר

מסל 64: 100 מ"ר

מסל 65: 100 מ"ר

מסל 66: 100 מ"ר

מסל 67: 100 מ"ר

מסל 68: 100 מ"ר

מסל 69: 100 מ"ר

מסל 70: 100 מ"ר

מסל 71: 100 מ"ר

מסל 72: 100 מ"ר

מסל 73: 100 מ"ר

מסל 74: 100 מ"ר

מסל 75: 100 מ"ר

מסל 76: 100 מ"ר

מסל 77: 100 מ"ר

מסל 78: 100 מ"ר

מסל 79: 100 מ"ר

מסל 80: 100 מ"ר

מסל 81: 100 מ"ר

מסל 82: 100 מ"ר

מסל 83: 100 מ"ר

מסל 84: 100 מ"ר

מסל 85: 100 מ"ר

מסל 86: 100 מ"ר

מסל 87: 100 מ"ר

מסל 88: 100 מ"ר

מסל 89: 100 מ"ר

מסל 90: 100 מ"ר

מסל 91: 100 מ"ר

מסל 92: 100 מ"ר

מסל 93: 100 מ"ר

מסל 94: 100 מ"ר

מסל 95: 100 מ"ר

מסל 96: 100 מ"ר

מסל 97: 100 מ"ר

מסל 98: 100 מ"ר