



תא/מק/4785 ניוז זכויות מביה"ס "תל נורדאו" לבן אביגדור 12-14

סקר שימושים ויעודיים לבחינת השפעה סביבתית פוטנציאלית

שבט תשע"ח, פברואר 2018

גרסה 1



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
שם התכנית 507-0635813 תא/מק/4785 בן אביגדור 12-14		
אושרה למתן תוקף (לאחר דיון בהתנגדויות):		
תאריך 17/04/2019	פרוטוקול 119-0007	החלטה 10
מנהל האגף	מהנדס העיר	דורון ספיר, ע"ד
אורלי אראל	אריאל מילר	יונתן וולק
עיריית תל-אביב - יפו	מחלקת תכנון	מחלקת תכנון



אגוטי איכות סביבה - רחוב המלאכה 11, אזור התעשייה הרטוב, מ.א מטה יהודה.

טל: 02-9923659, פקס: 02-5605821, email: info@agouti.co.il, ת.ד. 354 בית שמש מיקוד 99103

www.agouti.co.il

E:\Documents\agouti\projects\0482 taba ben avigdor\reports\report_version1.docx



תוכן עניינים

מבוא	3
פרק א – תיאור התכנית וסביבתה	4
1. תיאור התכנית	4
2. סביבת התכנית	4
פרק ב – ניתוח פוטנציאל קונפליקטים סביבתיים בתכנית ובסביבתה והדרכים לפתרונם	8
1. כללי	8
2. חומרים מסוכנים	8
3. רעש	8
4. זיהום אוויר	8
פרק ג' – מסקנות והמלצות	10
1. מסקנות	10
2. המלצות	10





מבוא

בימים אלו, מקודמת תכנית להקמתו של מבנה מלון בן 110 חדרים ב- 5 קומות ברחוב בן אביגדור 12-14 בתל אביב. במקביל נבחנת אפשרות לתוספת שתי קומות מגורים נוספות במבנה.

לאור קיומם הנוכחי של שימושים תעשייתיים באזור התכנית וכן עובדת היותו של חלק ניכר משכונת מונטיפיורי בה נמצאת התכנית שטח הנמצא עדיין ברובו בייעוד תעשייתי (אם כי מאז אישור תכנית האב במקום נמצא בהליך שינוי מואץ בהיבט התכנוני), לסקור את שימושי וייעודי הקרקע בתכנית הן על מנת לאמוד את פוטנציאל היווצרותם של מפגעים סביבתיים בתכנית והן על מנת לבחון את השפעתה הפוטנציאלית על אפשרויות המשך קיומם של שימושי קרקע קיימים בסביבתה ו/או מיצוי זכויות קיימות של בעלי קרקע באזור. על בחינה זו לאמוד הן את פוטנציאל ההשפעה הסביבתית של סביבת התכנית עליה והן את בחינת השפעתה הפוטנציאלית של התכנית וזאת תוך כדי קביעת מנגנון תכנוני מתאים למניעת מפגעים, אשר יוטמע בהוראות התכנית.

בדיקה זו, בוצעה על ידי, טופצ'יק אלון ומוצגת להלן.



טופצ'יק אלון



בית שמש, תשע"ח 2018



פרק א – תיאור התכנית וסביבתה

1. תיאור התכנית

התכנית הנדונה, כוללת תוספת שתי קומות מגורים למלון מתוכנן בן 5 קומות, במקום מבנה מלאכה קיים ברחוב בן אביגדור 12-14

2. סביבת התכנית



שטח התכנית ממוקם בשכונת מונטיפיורי המאופיינת בעיקר במבני מלאכה ותעשייה זעירה כגון מוסכים, נגריות, מסגריות וכד', לצד מספר רב של בתי מסחר לאספקה טכנית לסוגיה וכן משרדים.

עם זאת, במקום מתרכז תהליך נרחב של החלפת שימושי המלאכה בשימושים חלופיים כגון מגורים (בעיקר בצפון השכונה) מסחר ומקומות בילוי.

שטח התכנית נמצא כ- 200 מטר ממערב לנתיבי איילון וכ- 150 מ' מרחוב המסגר

סביבת התכנית ברדיוס של כ- 100 מטר כוללת את שימושי הקרקע הבאים:



מס"ד	כתובת	מרחק מהתכנית (מטרים)	שימוש	הערות
1	שוויצ'נו 25	137	מוסך אופנועים	
2	שוויצ'נו 23	100	בניין משרדים (דואר)	
3	שוויצ'נו 21	90	מוסך (כולל פחחות וצבע)	
4	שוויצ'נו 21	90	מוסך (כולל פחחות וצבע)	
5	המסגר 64	120	מסחר/מועדון/מלאכה	
6	שוויצ'נו 19	100	מסעדה+מוסך פחחות וצבע+ מחסן כימיקלים	
7	המסגר 62	120	מכון העתקות	



מס"ד	כתובת	מרחק מהתכנית (מטרים)	שימוש	הערות
8	שוצינו 17	100	מועדון+דפוס	
9	שוצינו 15	100	מוסך פחחות וצבע	
10	שוצינו 13	100	בית דפנה- משרדים ומסחר	
11	שוצינו 11	120	מסחר/מלאכה	
12	שוצינו 10	110	תאטרון תמונע	
13	תושיה 2	85	מוסך פחחות וצבע	
14	תושיה 4	70	מספר מוסכים, לרבות עיסוק בפחחות וצבע	
15	תושיה 6	60	מסחר ומשרדים	
16	תושיה 8	50	מוסך אופנועים	
17	תושיה 10	50	מסחר/שיפוף אלטרנטורים	
18	תושיה 12	50	מוסך כללי	
19	תושיה 14	50	מוסך כללי	
20	תושיה 18	70	דפוס, מסחר	
21	רבניצקי 7	80	מוסך אופנועים	
22	תושיה 20	100	מוסך כללי	
23	תושיה 24	140	מוסך כללי	



מס"ד	כתובת	מרחק מהתכנית (מטרים)	שימוש	הערות
24	תושיה 21	160	מוסך אופנועים	
25	בן אביגדור 28	160	ריק	
26	תושיה 19	130	מסחר- בעיקר חלפים לרכב	
27	בן אביגדור 26	130	מסחר/מלאכה	
28	בן אביגדור 24	100	מוסך	
29	תושיה 17	80	מסחר	
30	בן אביגדור 22	70	אולם אירועים	
31	תושיה 15	55	מסחר/מלאכה	
32	בן אביגדור 20	60	מסחר/מלאכה	
33	בן אביגדור 18	35	מסחר/מלאכה	
34	תושיה 11	צמוד	דפוס/שיפוץ מכלולים	
35	בן אביגדור 16	צמוד	מסחר/מלאכה	
36	בן אביגדור 10	צמוד	בית מלאכה מכני/מסחר	
37	תושיה 9	צמוד	מוסך פחחות וצבע	
38	תושיה 7	צמוד	נגריה ללא חדר צבע	
39	תושיה 5	צמוד	מוסך סקודה- כולל פחחות וצבע	
40	תושיה 3	25	מוסך אופנועים	



מס"ד	כתובת	מרחק מהתכנית (מטרים)	שימוש	הערות
41	בן אביגדור 8	25	בית מלאכה	
42	שוצינו 42	20	חינוך	
43	בן אביגדור 11	20	חניון/מחסן	
44	בן אביגדור 13	65	מוסכים+בית מסחר לדפוס המחזיק חומ"ס	
45	הנצי"ב 4	70	מוסך פחחות וצבע	
46	בן אביגדור 15	100	מוסך כולל פחחות	
47	ראם 6	70	מוסך יונדאי, כולל פחחות וצבע	
48	ראם 5	70	בית ספר.	
49	שוצינו 14	60	מסחר (לשעבר סוכנות ומוסך פיז'ו – טלבו - סיטרואן	

מיקום השימושים השונים בהתאם למספרם הסידורי, מוצג בתרשים מס' 1.



כפי שניתן לראות מרבית שימושי הקרקע בסביבת התכנית הנם שימושי מלאכה ומסחר (בעיקר לשוק הרכב) לצד ריכוז גבוה של מוסכי רכב במגוון תחומים וגדלים.

עם זאת, יש לציין כי באזור קיימת מגמה של שינוי ייעוד תוך כדי כניסת שימושים רגישים יותר כגון מקומות בילוי ומוסדות חינוך.

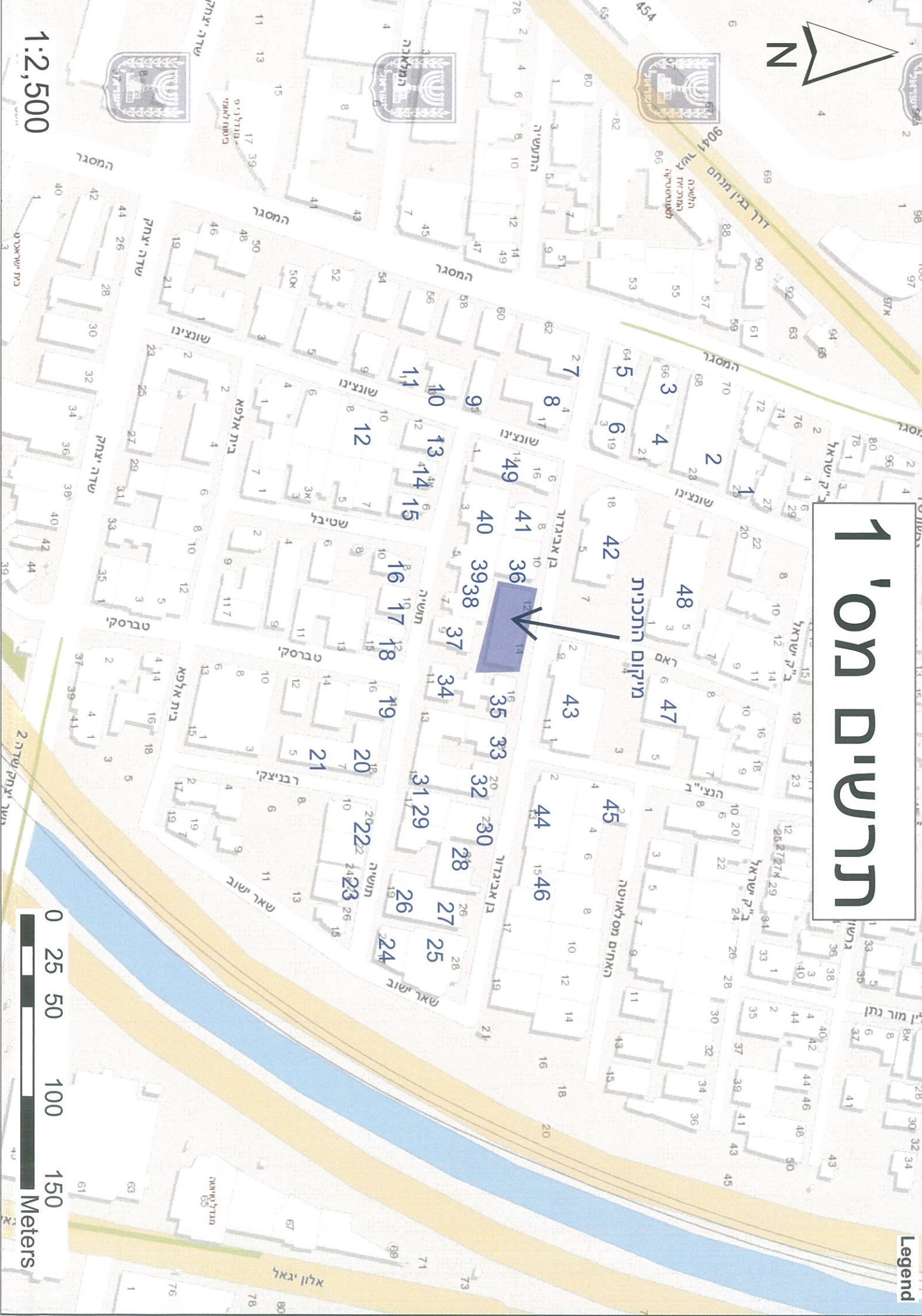




תרשים מס' 1



1:2,500



Legend



פרק ב – ניתוח פוטנציאל קונפליקטים סביבתיים

בתכנית ובסביבתה והזרכים לפתרון

1. כללי

מבחינת מיקום התכנית בסביבתה עולה כי עיקר פוטנציאל ההשפעה הסביבתי אשר יש לתת עליו את הדעת הנו פליטת מזהמי אוויר ממוסכי פחחות וצבע, לצד פוטנציאל סיכון ממחזיקי חומ"ס באזור.



להלן מוצג ניתוח של פוטנציאל השפעה זה (לצד נושאים אחרים אשר פוטנציאל השפעתם מינורי יותר) תוך כדי גיבוש המלצות למנגנוניים תכנוניים מומלצים על מנת למנוע קונפליקטים סביבתיים במקום.

2. חומרים מסוכנים

מבחינת מחזיקי החומ"ס בסביבה עולה כי אין בנמצא מחזיק חומ"ס משמעותי המחייב שמירת מרחקי הפרדה במרחק העולה על המרחק הקיים בינו לבין התכנית. כמו כן, לאור תכנון בית המלון במקום, לצד רצפטורים ציבוריים נוספים כגון מוסדות חינוך, מועדונים וכד' ברור כי בכל מקרה יהיה צורך להנהיג במקום תכנית מדורגת לניהול סיכונים על מנת להפחית את הסיכון מאחזקת חומ"ס זה ו/או הוצאתו מהאזור.



לאור כך, ניתן לקבוע כי לתכנית לא נשקפת סכנה מהותית בהיבט זה.

3. רעש

אזור התכנית חשוף הן לרעש מתחבורה כתוצאה מסמיכותו לרחוב המסגר ולציר איילון והן לרעש משימושי מלאכה כתוצאה מפעילות מפוחים, אקדחי אוויר וכד'.

לאור מיקום התכנית ברחובותיה הפנימיים של השכונה, ניתן להניח כי רמת הרעש האופיינית במקום מתחבורה הנה 50-55 דציבל בשעות היום כאשר בשעות הלילה היא דועכת בשל צמצום הפעילות במקום. לאור כך, ניתן לומר כי ניתן לשלב מגורים במקום, כאשר מומלץ לשלב בהם מיגון אקוסטי דירתי על מנת להבטיח בכל מקרה רמת רעש נמוכה בבתים.



מסויר באזור התכנית נצפה כי הרעש העיקרי במקום הנו הרעש מתחבורה כאשר רעש שימושי המלאכה נבלע ברעש זה וכמעט ואינו מורגש באזור.

4. זיהום אוויר

לאור ריחוקה היחסי של התכנית מצירי תנועה מרכזיים (מעל 150 מטר) ניתן לומר כי איכות האוויר בהיבט מזהמים תחבורתיים כגון תחמוצות חנקן וחלקיקים הצפייה בה אינה עתידה לחרוג מתקני איכות האוויר, אם כי בהחלט במקום צפויים ריכוזים משמעותיים של מזהמים אלו, כפי שהדבר מתרחש באזורים מטרופולינים צפופים כגון אזור התעסוקה של העיר תל אביב, ללא הבדל משמעותי בין שטח התכנית לאזורים סמוכים כגון בתי המגורים בשדרות יהודית.





שונה המצב הנה פוטנציאל זיהום האוויר בהיבט פליטות עודפי ממסים מחדרי צבע של מוסכים.

חדרי צבע אלו הנם מקור משמעותי לפליטות VOC כאשר טווח השפעתם באם אינם כוללים מערכות טיפול מוערך בכ- 50-100 מטר, בהתאם להיקף הפעילות במוסך/מצבעה.

מבחינת שימושי הקרקע באזור התכנית, עולה כי במרחק זה מהתכנית, פועלים מספר מוסכי פחחות וצבע, המהווים פוטנציאל לגרימת מפגעי איכות אוויר בתכנית.

עם זאת, ניתן לצמצם פוטנציאל זה לרמה קבילה באמצעים טכניים פשוטים יחסית וזאת על ידי התקנת מערכות טיפול באוויר כגון סולקנים קטובים ו/או מסנני פחם פעיל, צעד אשר ננקט ממילא במסגרת הליכי רישוי עסקים מול מוסכי צבע אשר בסמיכות להם קיימים שימושים אשר אינם תעשייתיים.



לאור כך, לדעתי אין מניעה לשילוב מגורים בתכנית בהיבט זה וזאת בתנאי שהאכיפה והרגולציה על שימושי המלאכה במקום תתבצע כמבוקש עבור אזורי עירוב שימושים, תוך כדי עדכון תנאי רישון העסק למוסכי הצבע באזור כך שיכללו התקנת מערכות טיפול באוויר, ברוח המפרט האחיד למוסכי צבע סעיף 2.5.2 ג'.





פרק ג' – מסקנות והמלצות

1. מסקנות

א. בסמוך לתכנית לא קיימים שימושי קרקע אשר פוטנציאל ההשפעה שלהם על התכנית מונע שילוב מגורים בתכנית.

ב. עם זאת, לצורך כך, נדרש עדכון של מדיניות האכיפה במקום והתאמתה לסטנדרטים המקובלים באזורי עירוב שימושים ו/או אזורים העוברים שינוי תכנוני.

2. המלצות

לאור האמור לעיל, ניתן לשלב מגורים בתכנית, כאשר הבטחת מניעת הקונפליקטים הסביבתיים תוסדר ותובטח על ידי אכיפה קפדנית במקום, על בסיס חוק רישוי עסקים בכלל ומפרטי הרפורמה האחידים בפרט.

