



מאגירת
סמכות מקומית

תכנית מס' 507-0629261
תא/מק/4920 – מתחם האטד

חוות דעת סביבתית



מנהל אגף
אלי לוי
מנהל אגף העירייה

ירושלים מאי 2022



הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל-אביב – יפו

אישור תכנית שם התכנית 507-0629261 תא/מק/4920 מרחב האטד

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

תאריך 06/07/2022 פרוטוקול 22-0021 החלטה 13

תאריך 28/06/2023 פרוטוקול 23-0011 החלטה 9

מנהל האגף

מנהל האגף

28-05-2025

ליאור שניידר, עו"ד
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

ממונה מחוז ת"א





תכנית מס' 507-0629261

תא/מק/4920 – מתחם האטד

חוות דעת סביבתית

לשם - שפר איכות סביבה בע"מ
תדהר

חוות הדעת הוכנה ע"י:
עבור:



אורטל נחמני
אורטל נחמני
יוני תורג'מן
נינה ארנובין

עורך החו"ד:
רוחות והצללה:
קרקע:
גרפיקה:

ישר אדריכלים

אדריכל:





תוכן העניינים

פרק א' תיאור התוכנית וסביבתה

1.1 מיקום התכנית..... 7

1.2 סביבת התכנית..... 7

1.3 שימושי קרקע ויעודי קרקע..... 9

1.3.1 שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה..... 9

1.3.2 יעודי קרקע בשטח התכנית וסביבתה..... 12

1.4 תיאור התוכנית..... 27

פרק ב' רוחות

2.1 קריטריון להערכת השפעת רוח על האדם..... 31

2.2 אקלים הרוח באזור התוכנית..... 32

2.3 המודל..... 34

2.4 תוצאות וניתוחן..... 36

2.4.1 שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" (מעל 6 מ'/שנ') בשטח התוכנית..... 36

2.4.2 שכיחות הרוח למצבים "קשים" (מעל 9 מ'/שנ') בשטח התוכנית..... 36

2.4.3 שכיחות הרוח למצבים "לא סבילים" (מעל 15 מ'/שנ') בשטח התוכנית..... 40

2.4.4 שכיחות הרוח בדרגת נוחות "מסוכן" (מעל 20 מ'/שנ') בשטח התוכנית..... 40

2.4.5 סיכום..... 43

פרק ג' הצללה

3.1 יעדי תכנון בנוגע לחשיפה לשמש..... 44

3.2 בדיקת הצללה..... 44

3.3 תוצאות ניתוח ההצללות..... 54

3.3.1 בדיקת הצללה בסביבת התוכנית..... 54

3.3.2 בדיקת הצללה בתוך שטח התוכנית..... 61

3.4 סיכום..... 64

3.4.1 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה..... 64

3.4.2 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית..... 65

פרק ד' רעש ואיכות אוויר

4.1 רעש..... 66

4.1.1 כללי..... 66





66.....	רעש חזוי מכבישים.....	4.1.2
66.....	מערכות אלקטרומגנטיות.....	4.1.3
67.....	רעש ורעידות מהרק"ל.....	4.1.4
69.....	רעש בשלב העבודות.....	4.1.5

69.....	זיהום אוויר.....	4.2
69.....	כללי.....	4.2.1

70.....	פרק ה' זיהום קרקע וגזי קרקע.....	
---------	----------------------------------	--



71.....	פרק ו' הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים.....	
---------	---	--

71.....	הנחיות כלליות לשלבי הבניה.....	6.1
71.....	רעש.....	6.1.1
71.....	רעידות.....	6.1.2
71.....	מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה.....	6.1.3

72.....	פסולת בניין.....	6.2
---------	------------------	-----

72.....	אסבסט.....	6.3
---------	------------	-----

72.....	זיהום קרקע.....	6.4
---------	-----------------	-----



72.....	רעש.....	6.5
---------	----------	-----

72.....	מטרדי רוח.....	6.6
---------	----------------	-----

73.....	איכות אוויר.....	6.7
---------	------------------	-----





רשימת טבלאות

- טבלה א-1: שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה 9
- טבלה ב-1: דרגות נוחות בהתאם למהירות רוח שקולה 31
- טבלה ב-2: נוחות מכאנית – אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים 32
- טבלה ב-3: בטיחות הולכי רגל 32
- טבלה ג-1: קריטריונים לזכויות שמש מינימאליות לשימושים רגישים להצללה, הנמדדים ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, עפ"י התקן לבניה ירוקה ת"י 5281, גרסת 2016 44
- טבלה ג-2: פירוט מבנים בסביבת התוכנית אשר נמדדו בהם השפעות צל 50
- טבלה ג-3: שיעור השפעת הצל של התוכנית על גגות המבנים הרגישים להצללה בתחום חותם הצל, בהם צפויה חריגה במצב המוצע, ביום הקצר בשנה 55
- טבלה ג-4: שיעור השפעת הצל של התוכנית על החזיתות הדרומיות של מבנים בתחום חותם הצל, בהם צפויה חריגה במצב המוצע, ביום הקצר בשנה 58
- טבלה ג-5: פירוט מבני הסביבה הרגישים להצללה המראים חריגה כלשהי 65





רשימת תרשימים

- תרשים א.1: מיקום התכנית וסביבתה..... 8
- תרשים א.2: שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה על רקע תצלום אוויר..... 11
- תרשים א.3: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 35..... 13
- תרשים א.4: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 1..... 14
- תרשים א.5: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 2/4..... 16
- תרשים א.6: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 4/23..... 17
- תרשים א.7: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 5..... 18
- תרשים א.8: גבול התכנית על רקע תשריטי תמ"א 5000..... 22
- תרשים א.9: תשריט מצב מוצע..... 28
- תרשים א.10: תכנית הבינוי..... 29
- תרשים א.11: חתכים עקרוניים..... 30
- תרשים ב.1: שושנת רוח והתפלגות מהירות רוח..... 33
- תרשים ב.2: מבני התוכנית וסביבתה כפי שהוצגו במודל..... 35
- תרשים ב.3: שכירות הרוח למצבים לא נוחים ומעלה במפלס הולכי הרגל..... 37
- תרשים ב.4: זרימת הרוח בנקודות הגברה בעת נשיבת הרוח מכיוון צפון מערב (270 מעלות), במבט על..... 38
- תרשים ב.5: שכירות הרוח למצבים קשים ומעלה במפלס הולכי הרגל..... 39
- תרשים ב.6: שכירות הרוח למצבים לא סבילים ומעלה במפלס הולכי הרגל..... 41
- תרשים ב.7: שכירות הרוח למצבים מסוכנים ומעלה במפלס הולכי הרגל..... 42
- תרשים ג.1: חותם הצל של התוכנית על הסביבה בעונות השנה השונות..... 45
- תרשים ג.2: חותם הצל של התוכנית בעונות השנה השונות על רקע יעודי קרקע..... 48
- תרשים ג.3: ההשתנות השעתית של היטל הצל של התוכנית ביום ה-21 בדצמבר על הסביבה על רקע יעודי קרקע..... 49
- תרשים ג.4: שעות שמש על גגות של מבנים בסביבת התוכנית ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים ובמצב המוצע, במבט על..... 54
- תרשים ג.5: כמות קרינת השמש ב- kWh/m^2 על חזיתות דרומיות של מבנים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים ובמצב המוצע..... 57
- תרשים ג.6: שעות שמש על גגות הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במבט על..... 62
- תרשים ג.7: כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במבט מכיוון דרום..... 63
- תרשים ג.8: כמות קרינת השמש על השצ"פים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במצב המוצע, במבט על..... 64
- תרשים ד.1: מפלס רעש מתחבורה לשעות היום בגובה 4 מטר $L_{day}, dB(A)$ 68





מבוא

תכנית מס' 507-0629261 "תא/מק/4920 – מתחם האטד" ממוקמת בדרום-מערב תל אביב.

שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.



שטח התכנית הינו כ-6 דונם המחולקים ל-2 בחלקו הצפוני של המתחם ע"י שביל האטד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות עירונית לאורך דרך יפו ומתחם המסילה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות למרחב המסילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים.

זאת על ידי קביעת הוראות לשימור מבנים טמפלרים לאורך פארק המסילה והריסת המבנים לאורך דרך יפו לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. כמו כן, התכנית קובעת הפקעות לטובת הרחבת דרך יפו ורחוב פינס ומגרש ציבורי ביעוד מעורב לשטחים פתוחים ושטח למבני ציבור.



חוות הדעת הוכנה בהתאם לעקרונות הבדיקה של הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב, וכוללת סקירת היבטים סביבתיים של המצב הקיים, תוכניות עליונות החלות על שטח התוכנית, השפעות רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע וגזי קרקע, הצללה ורוחות.





פרק א' תיאור התוכנית וסביבתה

1.1 מיקום התכנית

תכנית מס' 507-0629261 "תא/מק/4920 – מתחם האטד" ממוקמת בחלקה הדרום-מזרחי של שכונת נווה צדק, בדרום-מערב תל אביב.

שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.

שטח התכנית הינו כ-6 דונם המחולקים ל-2 בחלקו הצפוני של המתחם ע"י שביל האטד.

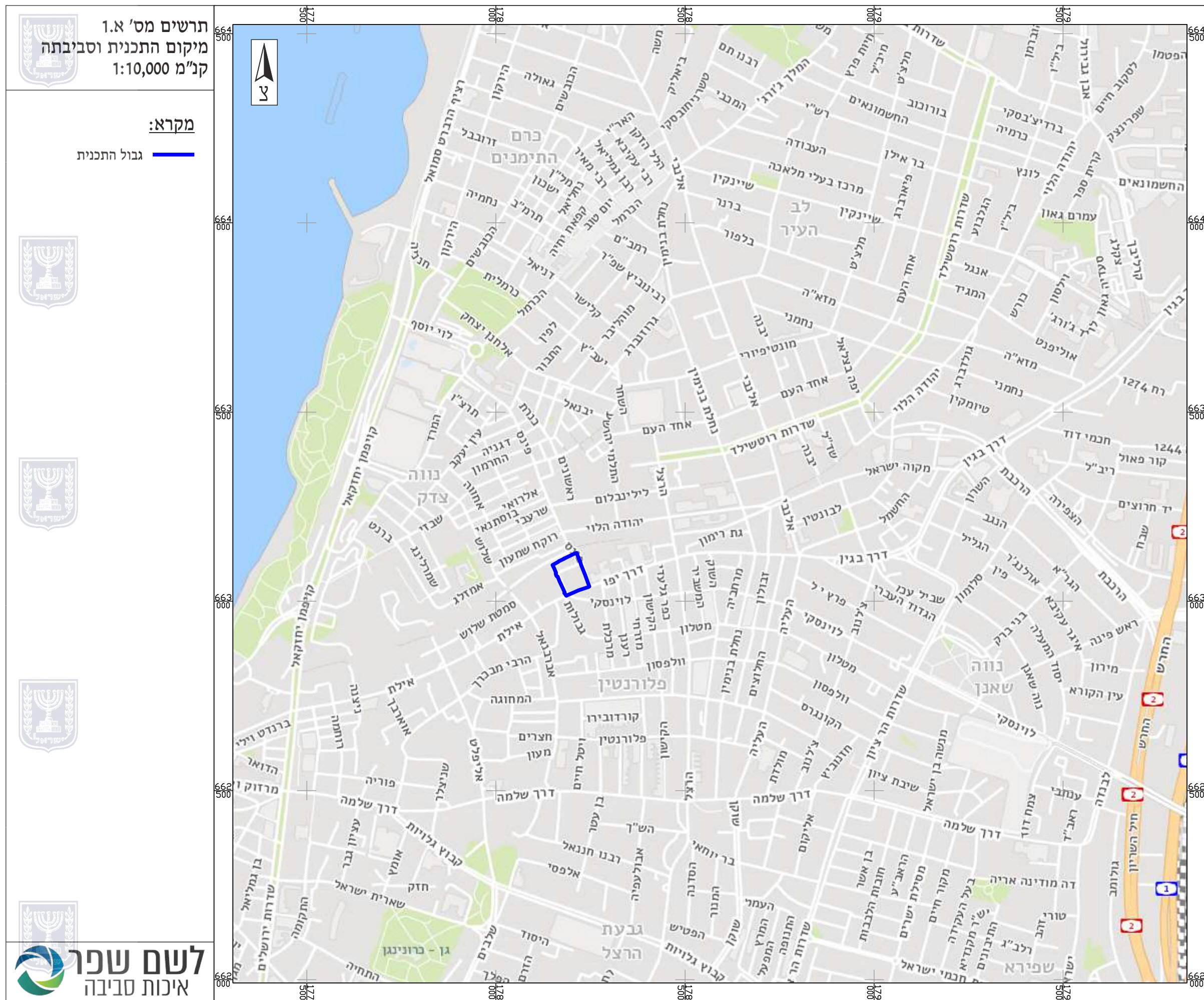
מיקום התכנית וסביבתה על רקע מפה עירונית מוצג בתרשים מס' א.1.

1.2 סביבת התכנית

התכנית ממוקמת בשטח מישורי, בגובה 15 מ' מעל פני הים.

התכנית נמצאת בליבו של אזור עירוני מתחדש, המאופיין בבנייה גבוהה לצד מבנים נמוכים ישנים/לשימור, הכוללים שימושי משרדים, מסחר ומגורים.







1.3 שימושי קרקע ויעודי קרקע

1.3.1 שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה

שימושי הקרקע בשטח התכנית ובסביבתה מפורטים בטבלה א-1 ובתרישים א.2 לעיל, עפ"י מספרי המפתח בטבלה.

אותרו שימושים בעלי פוטנציאל נוכחי ו/או היסטורי לזיהום קרקע בשטח התכנית ובסביבתה והוצעה תכנית דיגום לקרקע ולגזי קרקע. התייחות לנושא תינתן בפרק ו' והסקר ההיסטורי ותכניות הדיגום מוצג בנספח מס' 1.



1.3.1.1 שימושי קרקע בשטח התכנית

להלן מוצגים שימושי הקרקע בשטח התכנית:

טבלה א-1: שימושי קרקע בשטח התכנית וסביבתה

מספר	שימוש	מרחק משטח התכנית	הערות
1	מגורים	בשטח התכנית, האטד 7, מבנה לשימור	מבנה טמפלרי – בית משפחת br.wagner.
2	ככל הנראה אינו מאוכלס	בשטח התכנית, האטד 9, מבנה לשימור	מבנה טמפלרי – בית משפחת B. Hagenlocher. ככל הנראה מבנה זה איננו מאוכלס.
3	מגורים	בשטח התכנית, האטד 11, מבנה לשימור	מבנה טמפלרי - בית משפחת A.wagner.
4	מגורים ומסחר	בשטח התכנית, האטד 13/פינס 46, מבנה לשימור	מבנה טמפלרי – בית משפחת Stephan
5	חניון	בשטח התכנית, האטד 8_10 / פינס 46	היסטורית בית משפחת Wagner
6	מסחר ומלאכה	האטד 1+4+6 ויפו 1 חלקות 18+19	
7	מבנה מסחר ואחסנה	בשטח התכנית	
8	מסחר ומשרדים	בשטח התכנית, דרך יפו ו/א פינס 48	היסטורית בית משפחת Wennagel





9	מגורים מסחר ותעסוקה	ממזרח לשטח התכנית, פינס 39	מגדל ליבר
10	מבנה מסחר ומגורים	ממזרח לשטח התכנית, פינס 43	3 קומות
11	מסחר ומגורים	מדרום לשטח התכנית לאורך דרך יפו	
12	מגורים ומסחר	ממערב לשטח התכנית	
13	אתר עבודה	מצפון לשטח התכנית	תוואי הרכבת



כיום, מרבית התכנית הנו מבונה, כאשר בחזית לכוון 'רח' יפו, קיימת חזית מסחרית אשר מאכלסת בעיקר בתי אופנה, ובעורף המבנה קיימים חללים המשמשים כמחסני בגדים וגזרייה. בנוסף, אותה נגרייה. המבנים לשימור משמשים היום למגורים, כאשר במבנה המזרחי (בפינת 'רח' פינס) ישנה חזית מסחרית – חנות עתיקות ומחסן בגדים.

כיום, סביבת התכנית ממוקמת באזור המאופיין כאזור מגורים, תעסוקה ומסחר:



השטח מדרום לתכנית, מעבר לרח' יפו – מאופיין בשימושי מגורים מעל חזית מסחרית.

ממזרח לשטח התכנית, מעבר לרח' פינס – קיים בו מגדל ליבר (מגדל מגורים וחזית מסחרית).

מצפון לשטח התכנית, משתרע אתר הרכבת הקלה – הקו האדום (היסטורית השטח היה חניון, ותוואי קו הרכבת היהיסטורית – הבריטית לירושלים).

ממערב לשטח התכנית, מעבר לרחוב האטד, קיימים מספר מבנים המשמשים למלונאות ומסחר, ומגדל מגורים – מגדל נווה צדק.



תרשים מס' 2.
מיקום התכנית ושימושי
קרקע בסביבת התכנית על
רקע תצלום אוויר
קב"מ 1:2,000

מקרא:

גבול התכנית



 לשם שפר
איכות סביבה





1.3.2 יעודי קרקע בשטח התכנית וסביבתה

1.3.2.1 תכניות מתאר ארציות

תמ"א 1/35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור (שינוי 1 מאושר 9.6.2016)

עפ"י תשריט המרקמים, שטח התכנית מסומן כמרקם עירוני.

עפ"י תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35, שטח התכנית מסומן כשטח לשימור משאבי מים.

עפ"י הוראות התמ"א, תכנית העלולה לגרום לזיהום מי התהום תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי תהום. התכנית המוצעת אינה כוללת שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי התהום.

גבול התכנית על רקע תשריט ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 1/35 מוצג בתרשים מס' א.3.



תמ"א 1 - תכנית מתאר ארצית חדשה (מאושרת, 20.2.2020)

עפ"י תשריט הראשי של התמ"א, שטח התכנית מסומן כאזור רגישות להחדרת מי נגר עילי וכשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

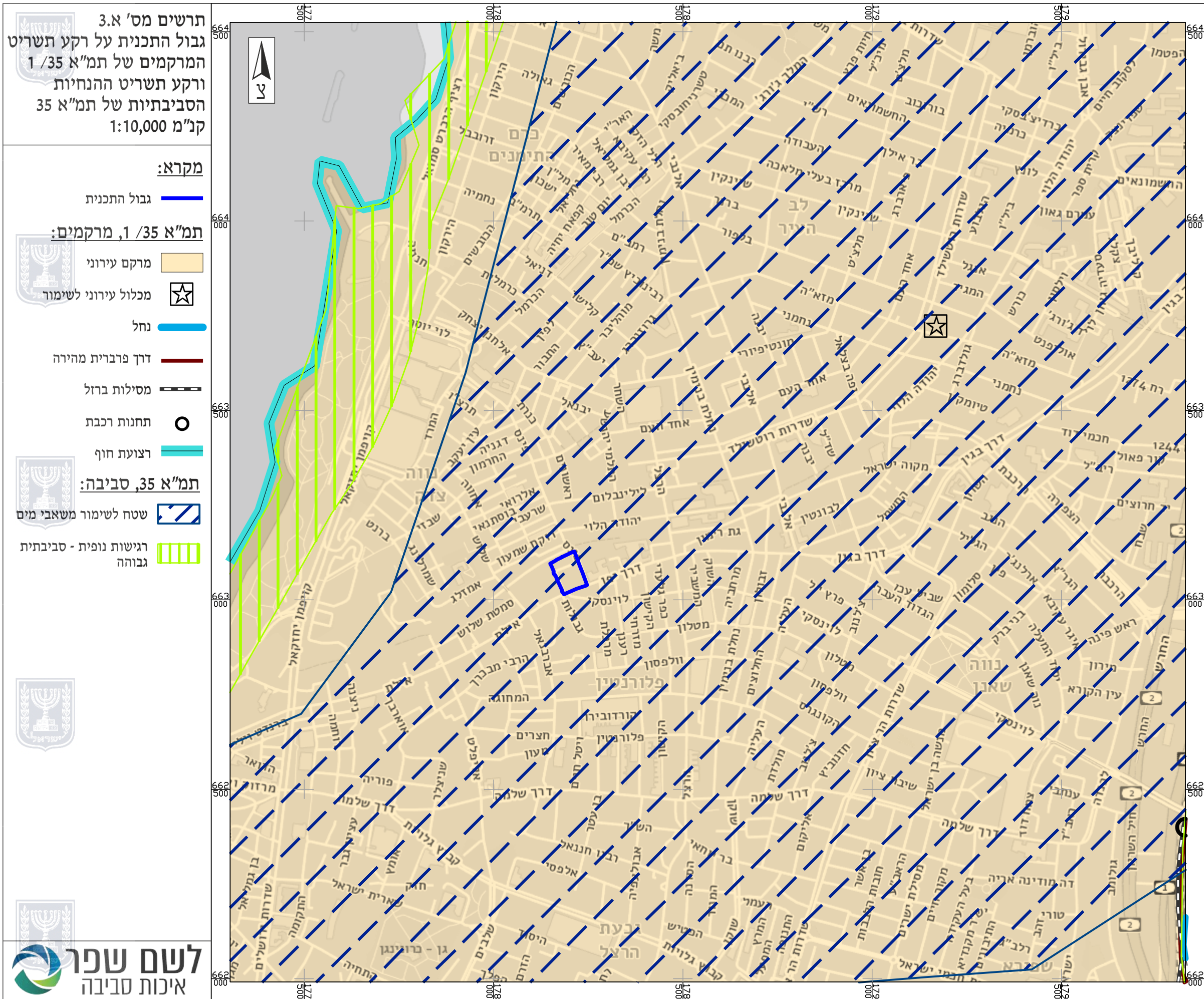
תכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי, תועבר לחוות דעת רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.

עפ"י תשריט המשלים, שטח התכנית מסומן כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום.

תכנית בעלת פוטנציאל לזיהום מי תהום (כמפורט בסעיף 7.2.8) תכלול נספח הגנה על מי תהום.

גבול התוכנית על רקע תשריטי תמ"א 1 מוצג בתרשים מס' א.4.









תמ"א 2/4 – תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (מאושרת 23.01.2000)

עפ"י תשריט הגבלות בניה לגובה, שטח התוכנית מצוי בתחום המישור האופקי בגובה 180.0+.

עפ"י הוראות התמ"א, בתחום המישור האופקי לא יעלה גובה הבניה המירבי על גובה מוחלט של 180 מ'.

עפ"י תשריט מתחמי רעש מטוסים, שטח התוכנית אינו מצוי בתחום רעש המטוסים.

עפ"י תשריט מזעור סכנת ציפורים לתעופה, שטח התוכנית מצוי בגבול אזור סיכון ציפורים ב'.

עפ"י הוראות התמ"א, לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר לבנייה או לשימוש בקרקע למתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים. ניתן יהיה להתיר בנייה ושימושי קרקע עבור אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית, בכפוף לקביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.



התוכנית המוצעת אינה חורגת ממגבלות אלה.

תשריטי תמ"א 2/4 באזור התוכנית מוצגים בתרשים מס' 5.

תמ"א 4/23 – תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים במטרופולין ת"א

(מאושרת 12.08.2010)

עפ"י תשריט התמ"א, כ-30 מ' מצפון לשטח התוכנית, מסומנת רצועת מסילה שאושרה בתמ"מ 1/5, 1/1/5 (במחוז תל אביב) – "קו אדום".

גבול התוכנית על רקע תמ"א 4/23 מוצג בתרשים מס' 6.



1.3.2.2 תוכניות מתאר מחוזיות

תמ"מ 5 – תכנית מתאר מחוזית – מחוז תל אביב (מאושרת 15.04.2010)

עפ"י תשריט ייעודי קרקע, שטח התוכנית מסומן כאזור מע"ר מטרופוליני. לאורך הגבול הצפוני של התכנית מסומן תוואי רכבת עירונית תת קרקעי.

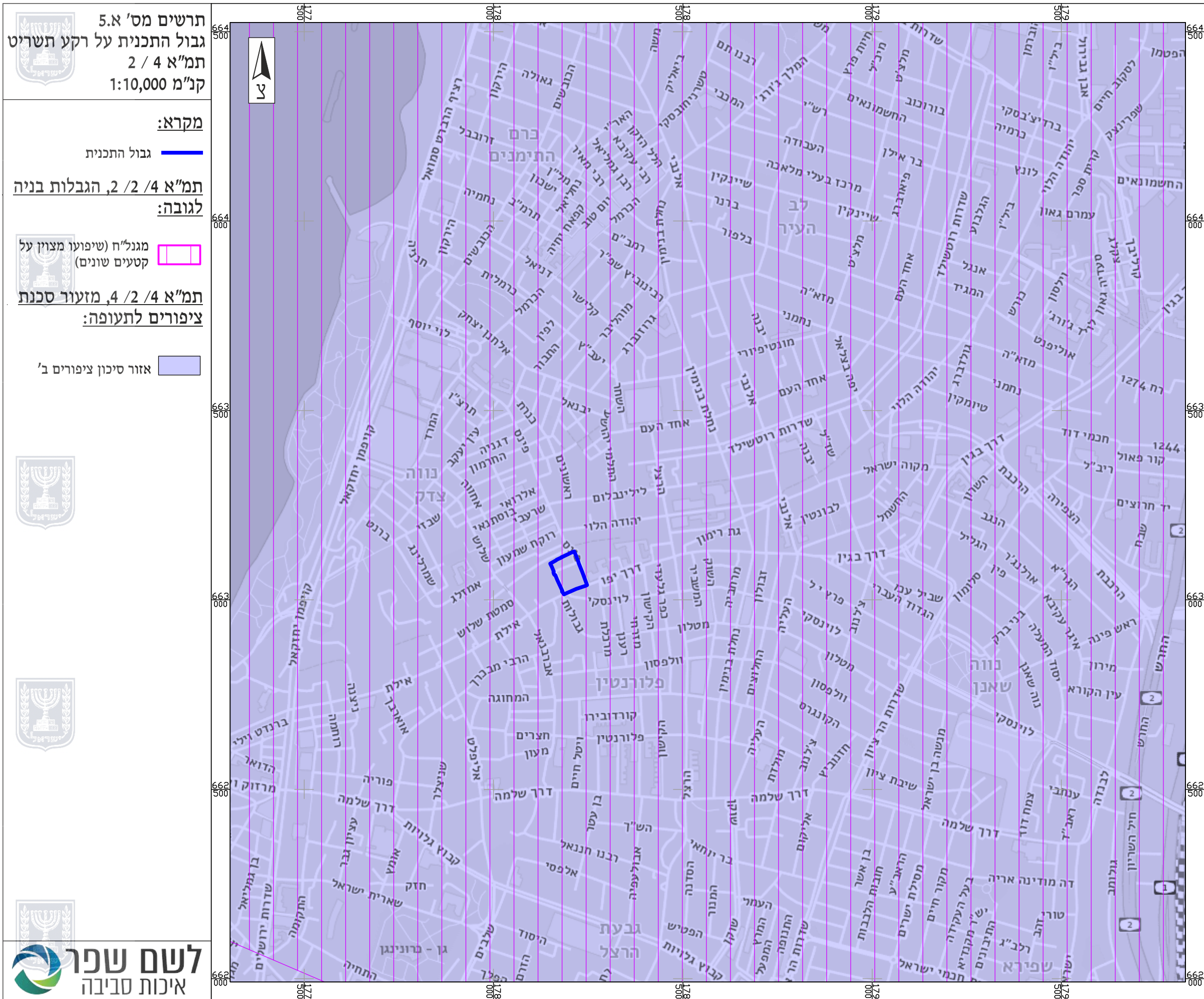
עפ"י תשריט התחבורה, מצפון לשטח התוכנית מסומנים תוואי רכבת עירונית תת קרקעי, דרך עורקית מטרופולינית מתוכננת, דרך עורקית מטרופולינית לטיפול ותוואי רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1/5 – ("הקו האדום").

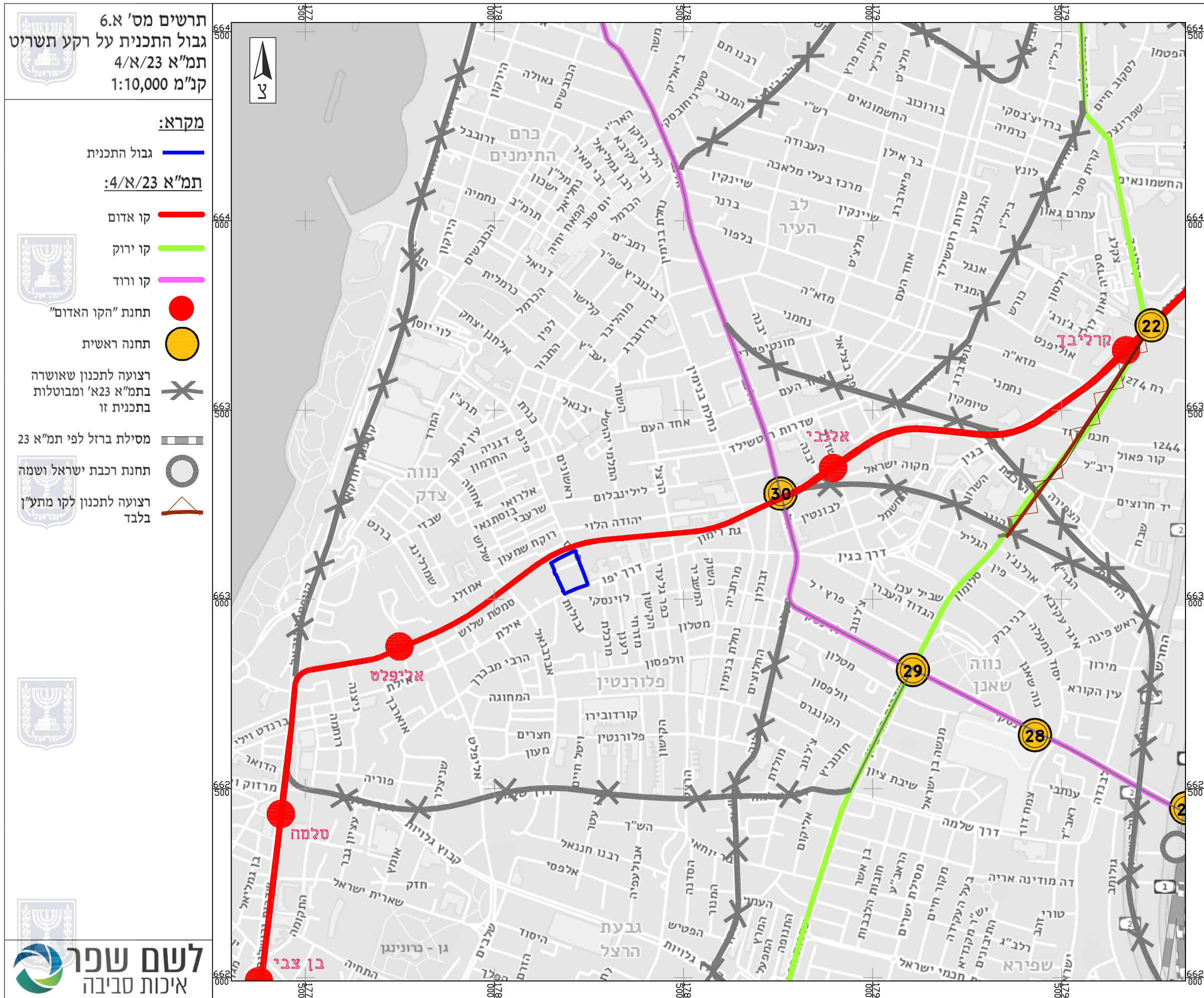


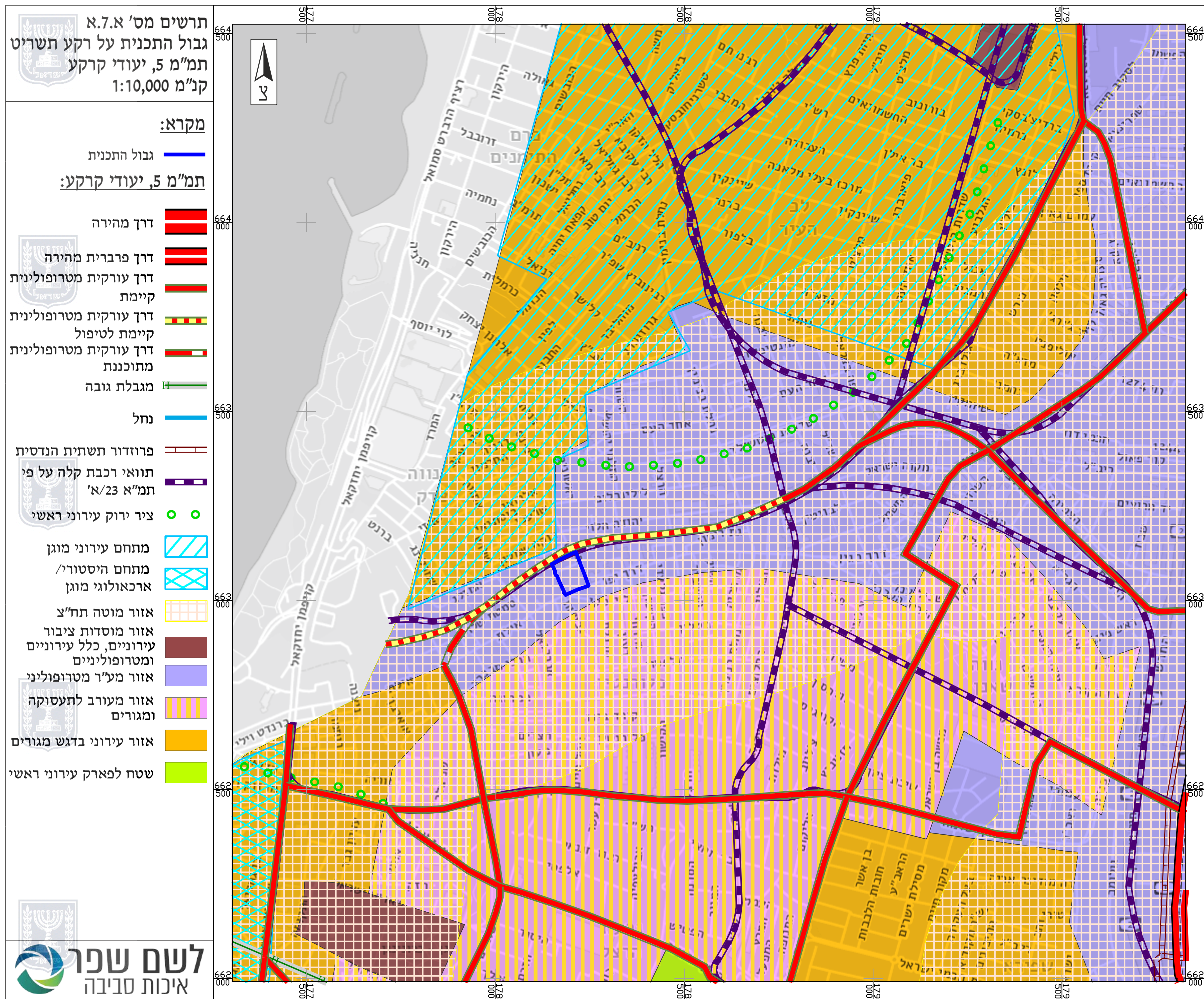
עפ"י תשריט התשתיות, שטח התוכנית מסומן כאזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום.

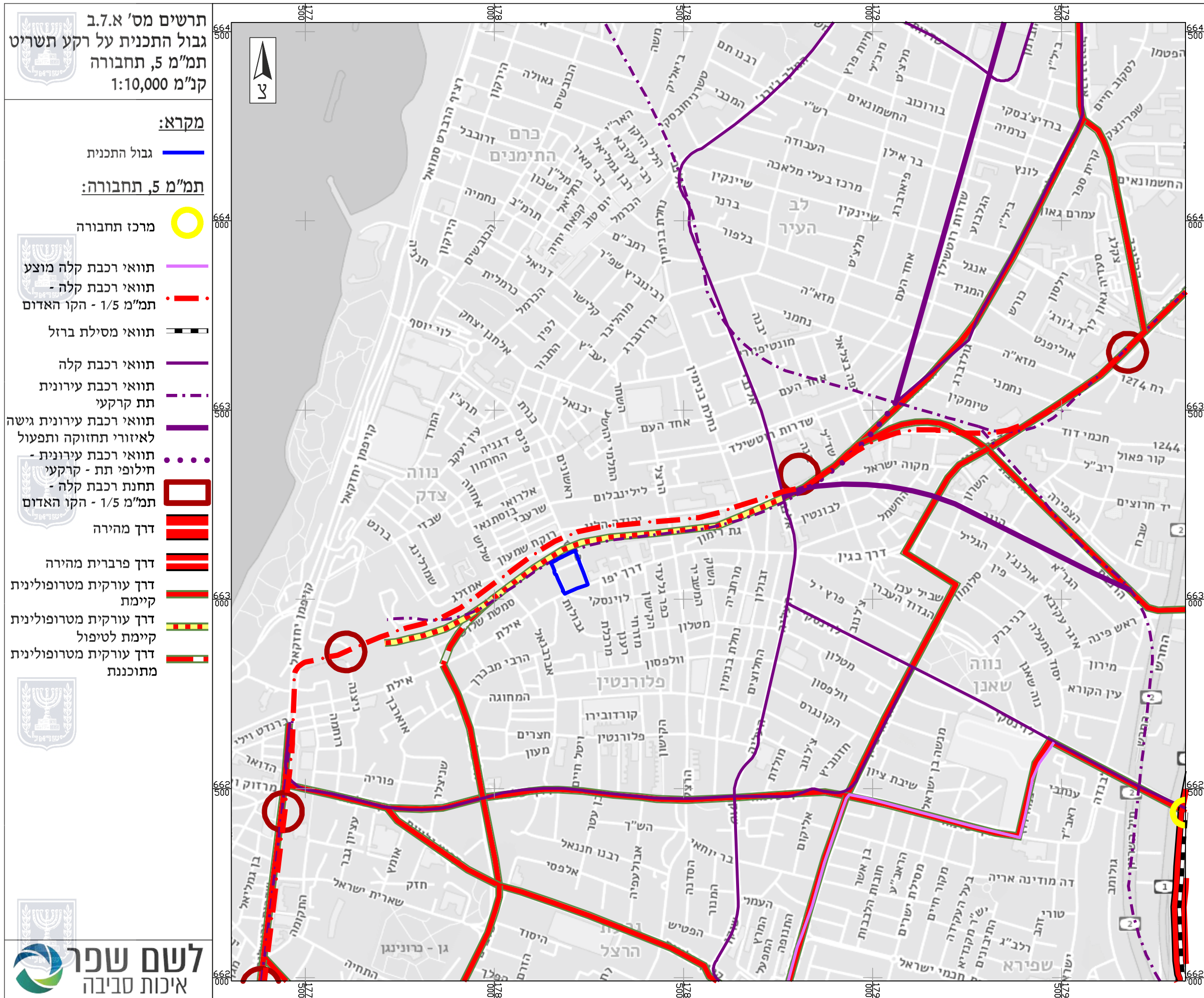
גבול התוכנית על רקע תשריטי תמ"מ 5 מוצג בתרשימים מס' 7 א-ג.

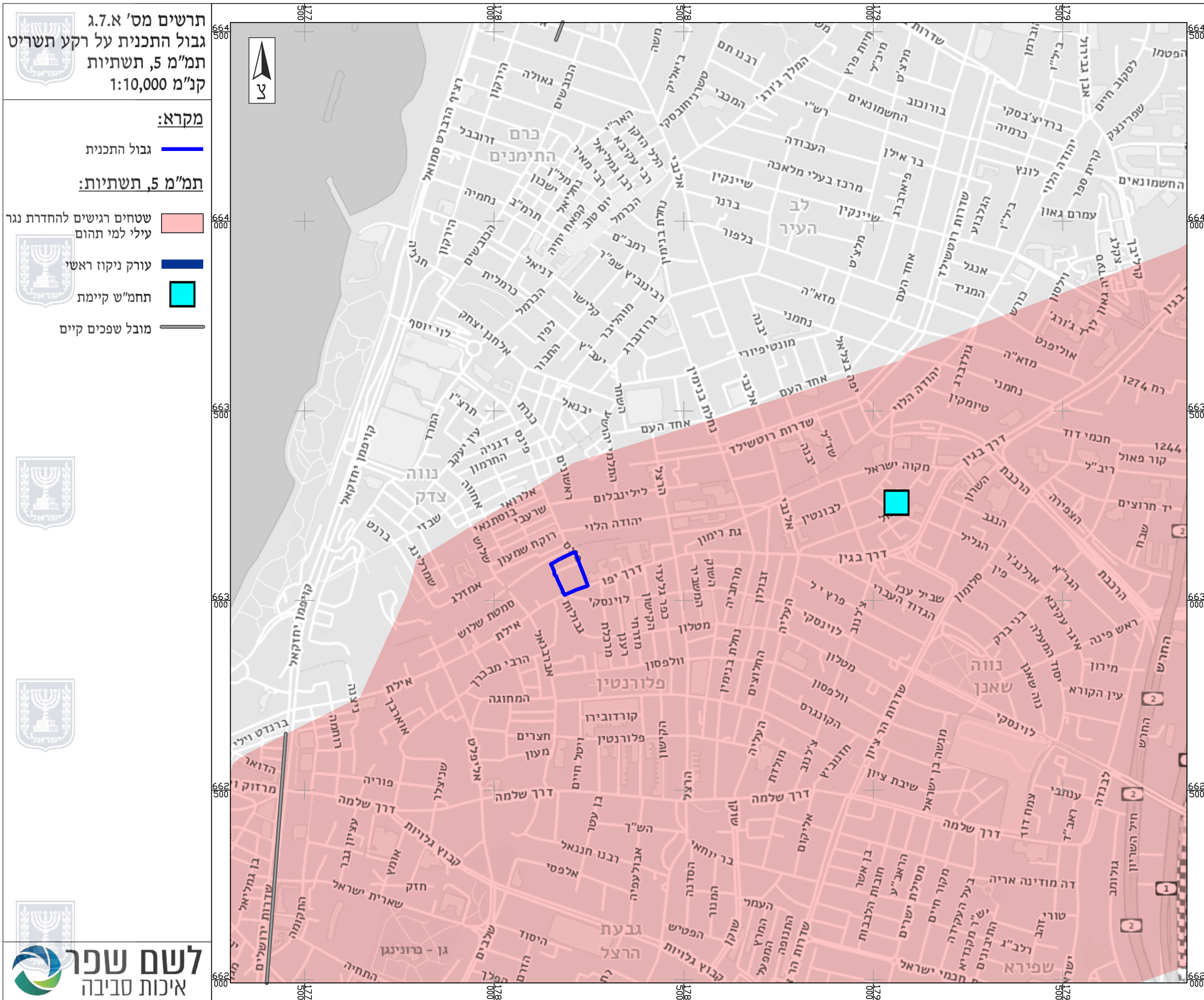














1.3.2.3 תוכניות מתאר מקומיות

תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב – יפו (מאושרת 22.12.2016)

עפ"י תשריט אזורי ייעוד של תכנית המתאר, שטח התוכנית מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים. מצפון לשטח התוכנית מסומן ציר ירוק עירוני.

עפ"י תשריט נספח עיצוב עירוני, שטח התוכנית מסומן כאזור בו הבנייה מותרת עד 8 קומות וכמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה.

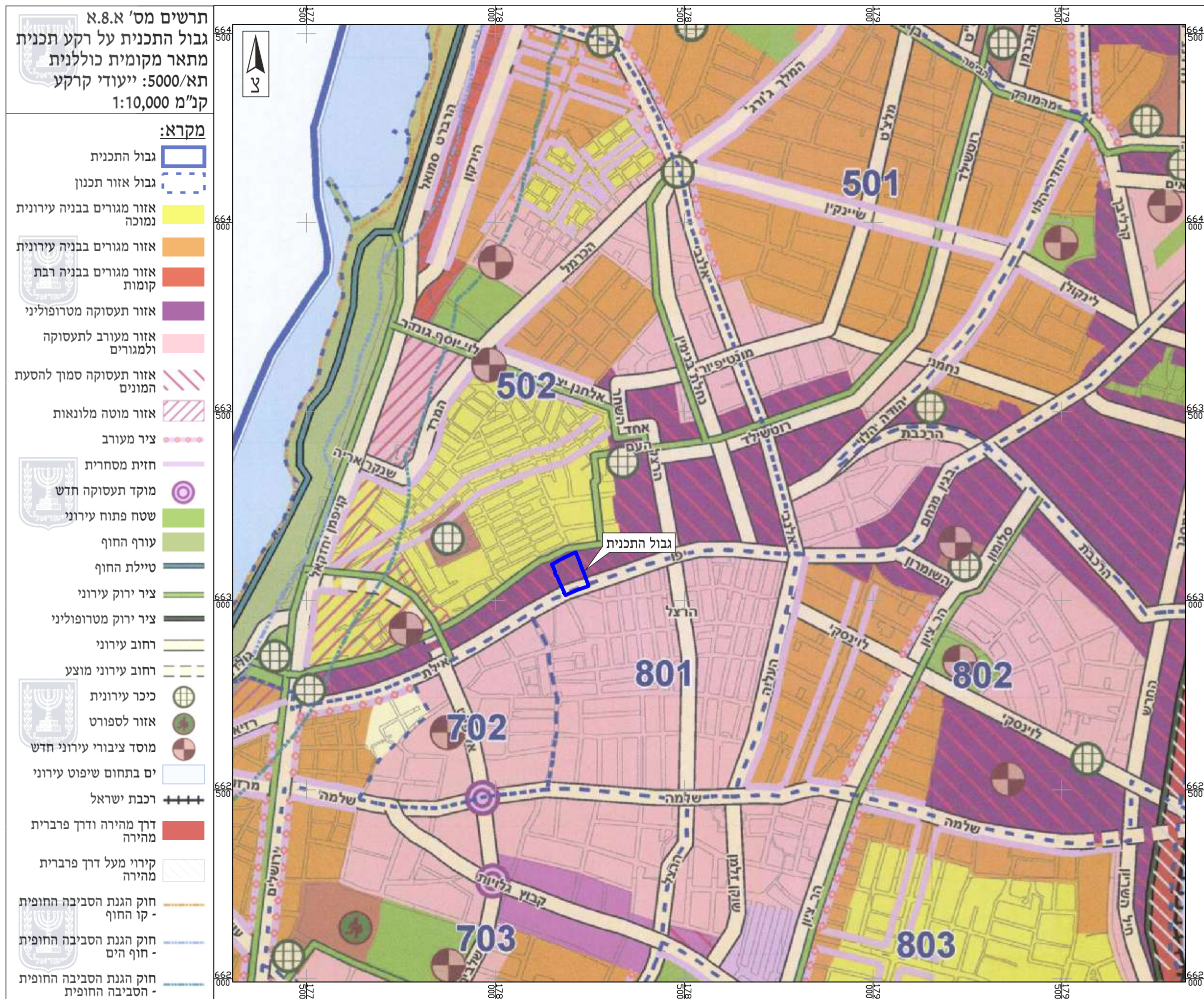
עפ"י תשריט התשתיות של תכנית המתאר, כ-150 מ' מצפון מזרח לשטח התכנית מסומן קו תעול ראשי.



עפ"י תשריט התחבורה של תכנית המתאר, כאזור העדפת הולכי רגל. מצפון לשטח התוכנית מסומנת דרך עורקית עירונית מוצעת, קווי מתע"ן קו אדום ושביל אופניים. מדרום לשטח התכנית מסומנת דרך עורקית עירונית (רחוב יפו) ונתיב העדפה לתחבורה ציבורית (תיאור מצב קיים).

גבול התוכנית על רקע תשריטי תא/5000 מוצג בתרשימים א.8 (א-ה).

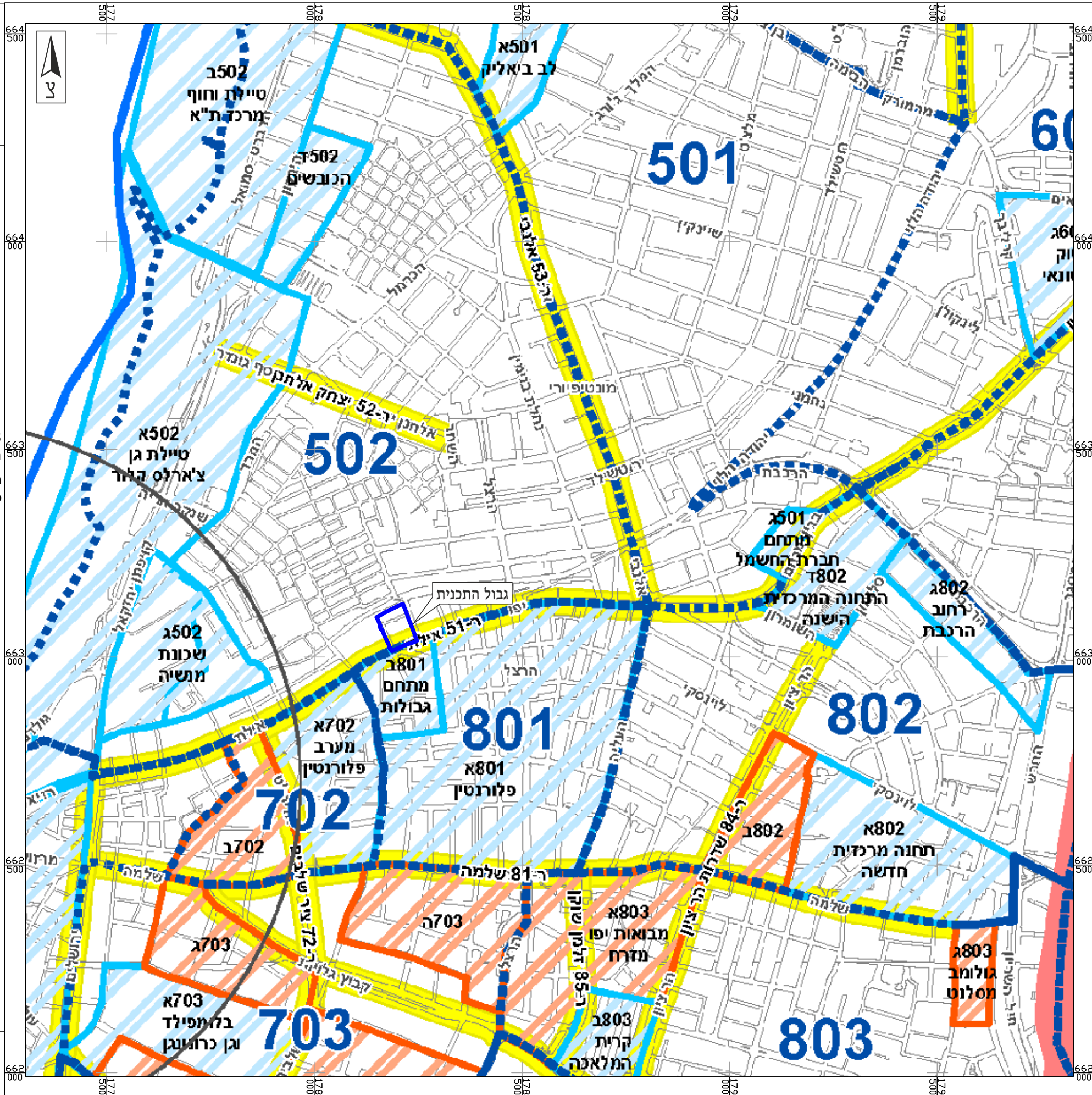


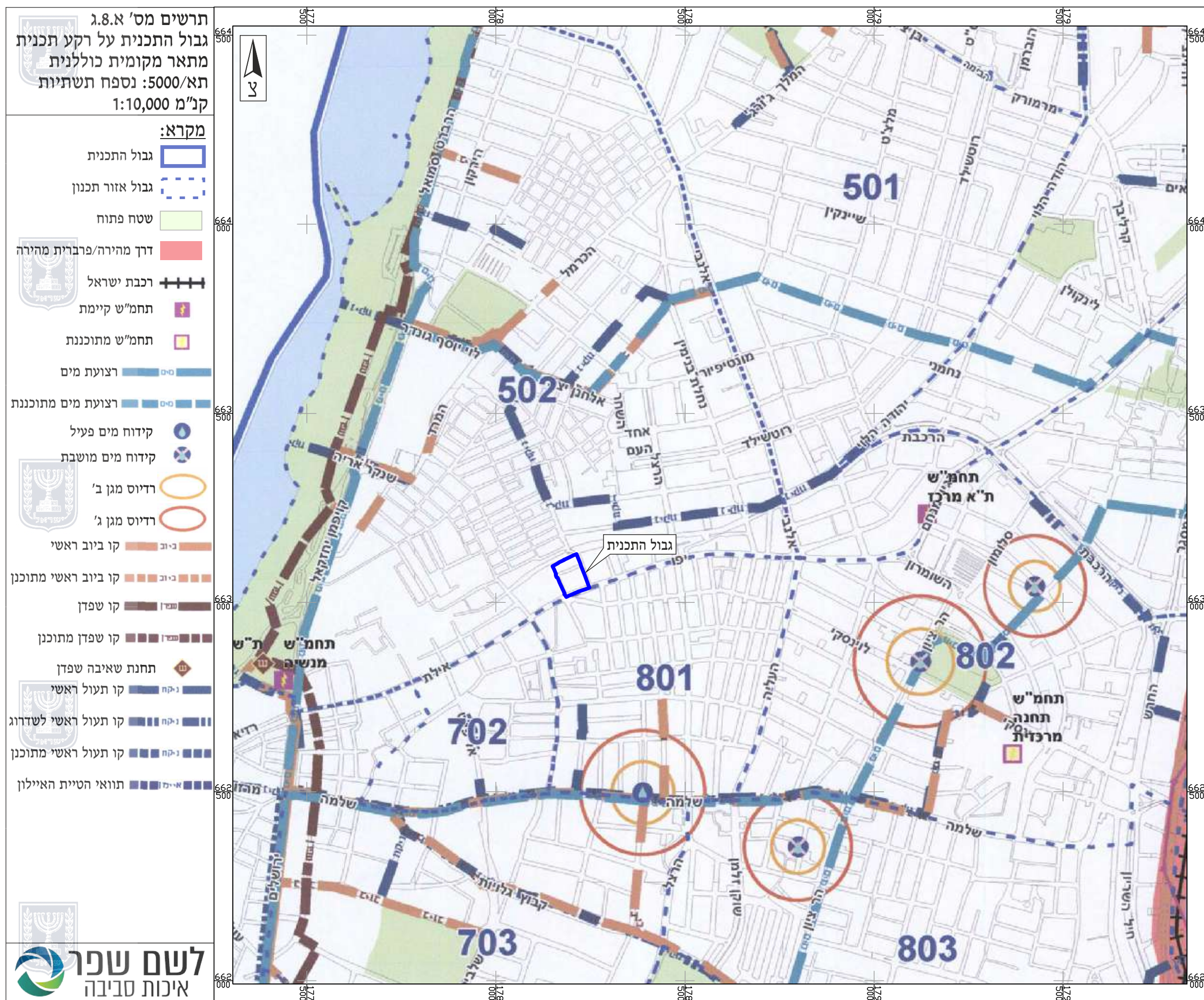


תרשים מס' א.8.1
גבול התכנית על רקע תכנית
מתאר מקומית כוללנית
תא/5000: נספח אזורי תכנון
ומתחמי תכנון
קב"מ 1:10,000

מקרא:

-  גבול התכנית
-  גבול אזור תכנון
- 208** מספר אזור תכנון
-  מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
-  מתחם להתחדשות עירונית
-  רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- 208** מספר ושם מתחם התכנון
- 21-ר** מספר ושם הוראות לעיצוב פנחס רוזן רחובות



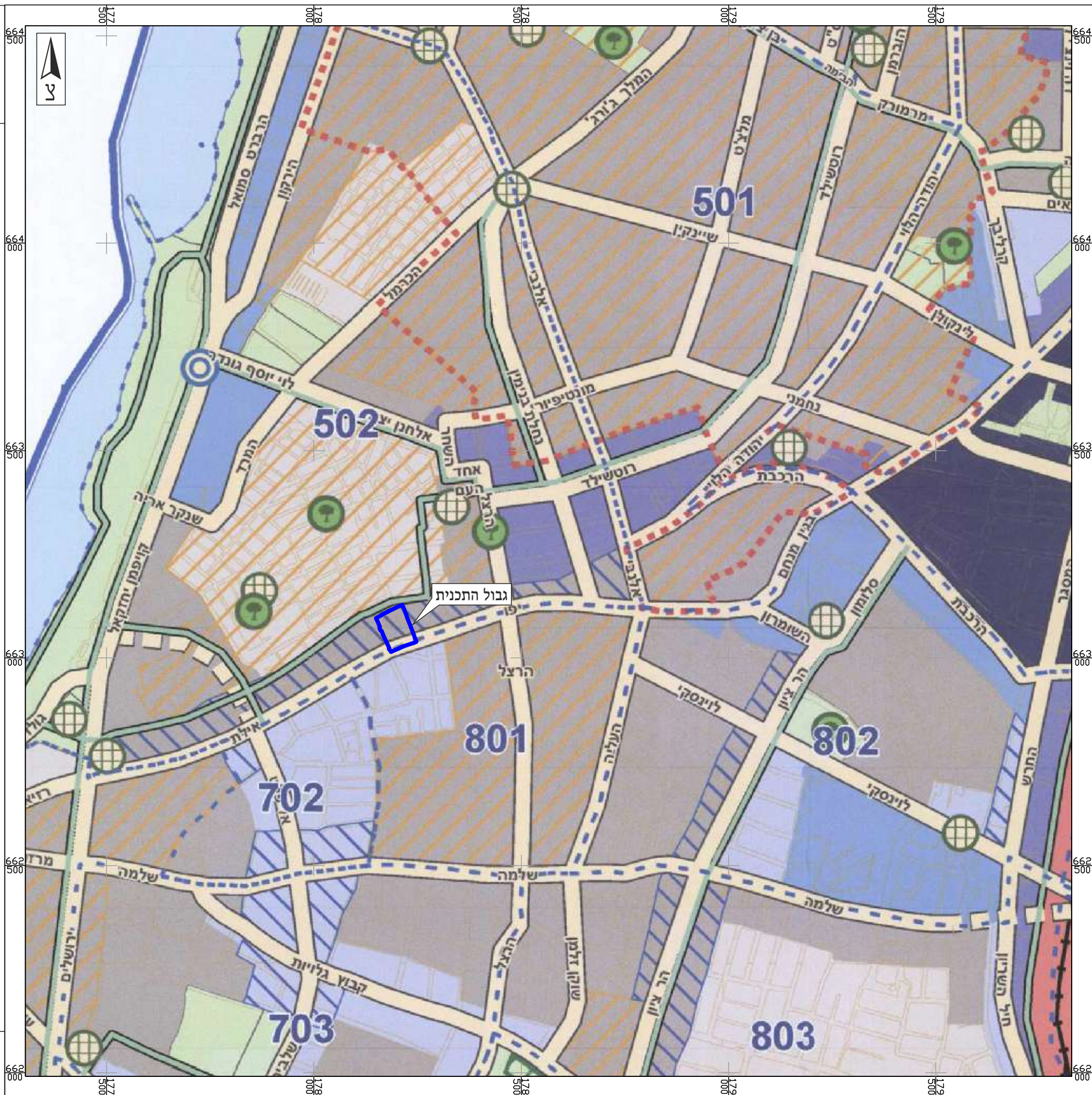




תרשים מס' א.8.ה
גבול התכנית על רקע תכנית
מתאר מקומית כוללנית
תא/5000: נספח עיצוב עירוני
ק"מ 1:10,000

מקרא:

- גבול התכנית
- גבול אזור תכנון
- עד 4 קומות
- עד 8 קומות
- עד 15 קומות
- עד 25 קומות
- עד 40 קומות
- מעל 40 קומות
- מרקם ובו בניה נקודתית
חריגה לסביבה
- מרקם בנוי לשימור
- תחום הכרזת העיר הלבנה
- שטח פתוח
- מוקד פיתוח חופי
- אתר טבע נקודתי
- כיכר עירונית
- רחוב עירוני
- רחוב עירוני מוצע
- ציר ירוק
- רכבת ישראל
- דרך מהירה ודרך פרברית
מהירה
- ים



1.4 תיאור התוכנית



שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.

שטח התכנית הינו כ-6 דונם המחולקים ל-2 בחלקו הצפוני של המתחם ע"י שביל האטד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות עירונית לאורך דרך יפו ומתחם המסילה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות למרחב המסילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים.

זאת על ידי קביעת הוראות לשימור מבנים טמפלרים לאורך פארק המסילה והריסת המבנים לאורך דרך יפו לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. כמו כן, התכנית קובעת הפקעות לטובת הרחבת דרך יפו ורחוב פינס ומגרש ציבורי ביעוד מעורב לשטחים פתוחים ושטח למבני ציבור.



תשריט מצב מוצע מוצג בתרשים מס' א.9.

תכנית הבינוי מוצגת בתרשים מס' א.10.

חתכים עקרוניים מוצגים בתרשים מס' א.11.



דרך מאושרת

דרך משולבת



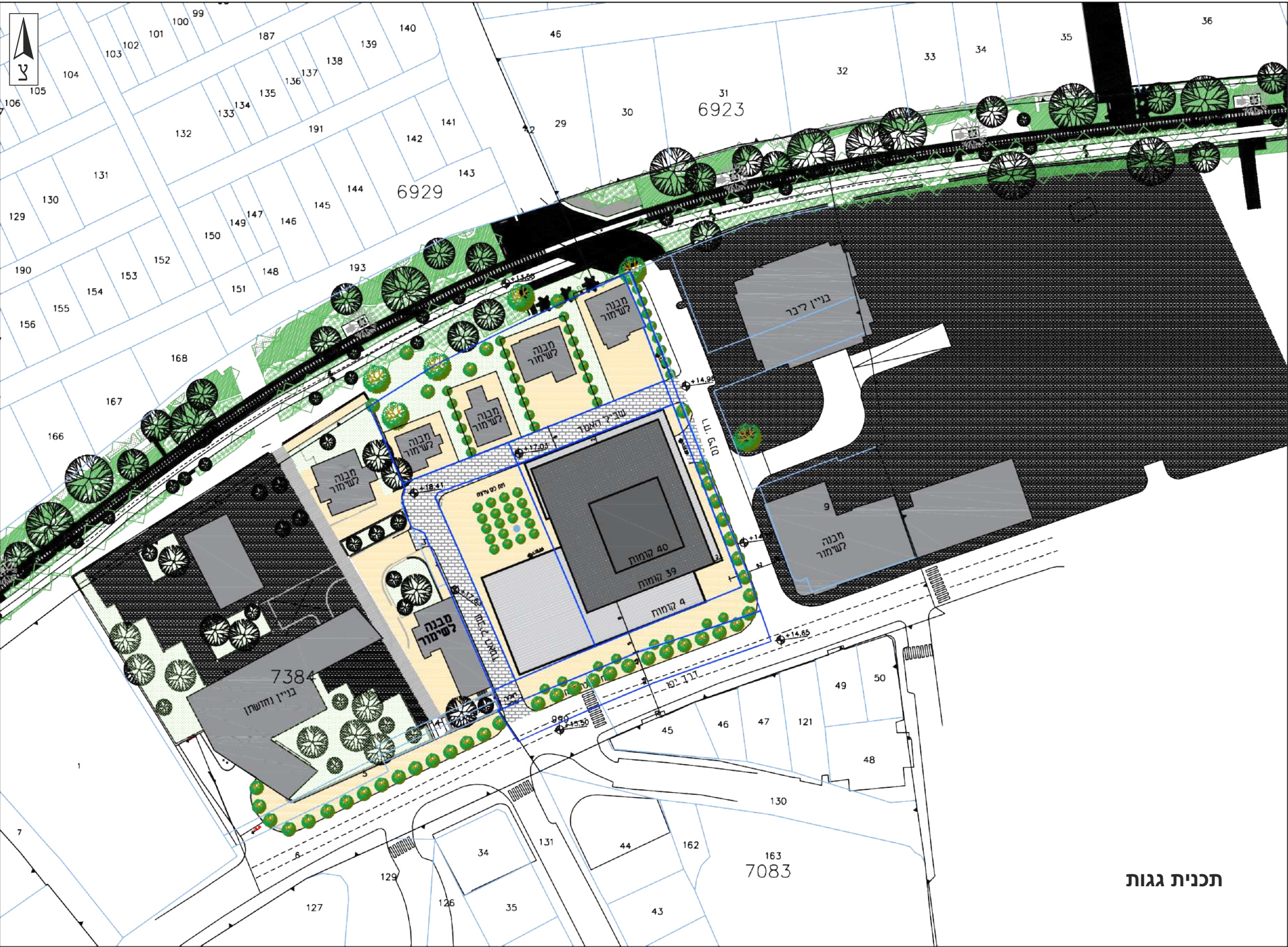
—

—

י.א. ישר אדריכלי



תרשים מס' א.10
תכנית הבינוי
קנ"מ 1:1,000



אבנר ישר

י.א. ישר אדריכלים

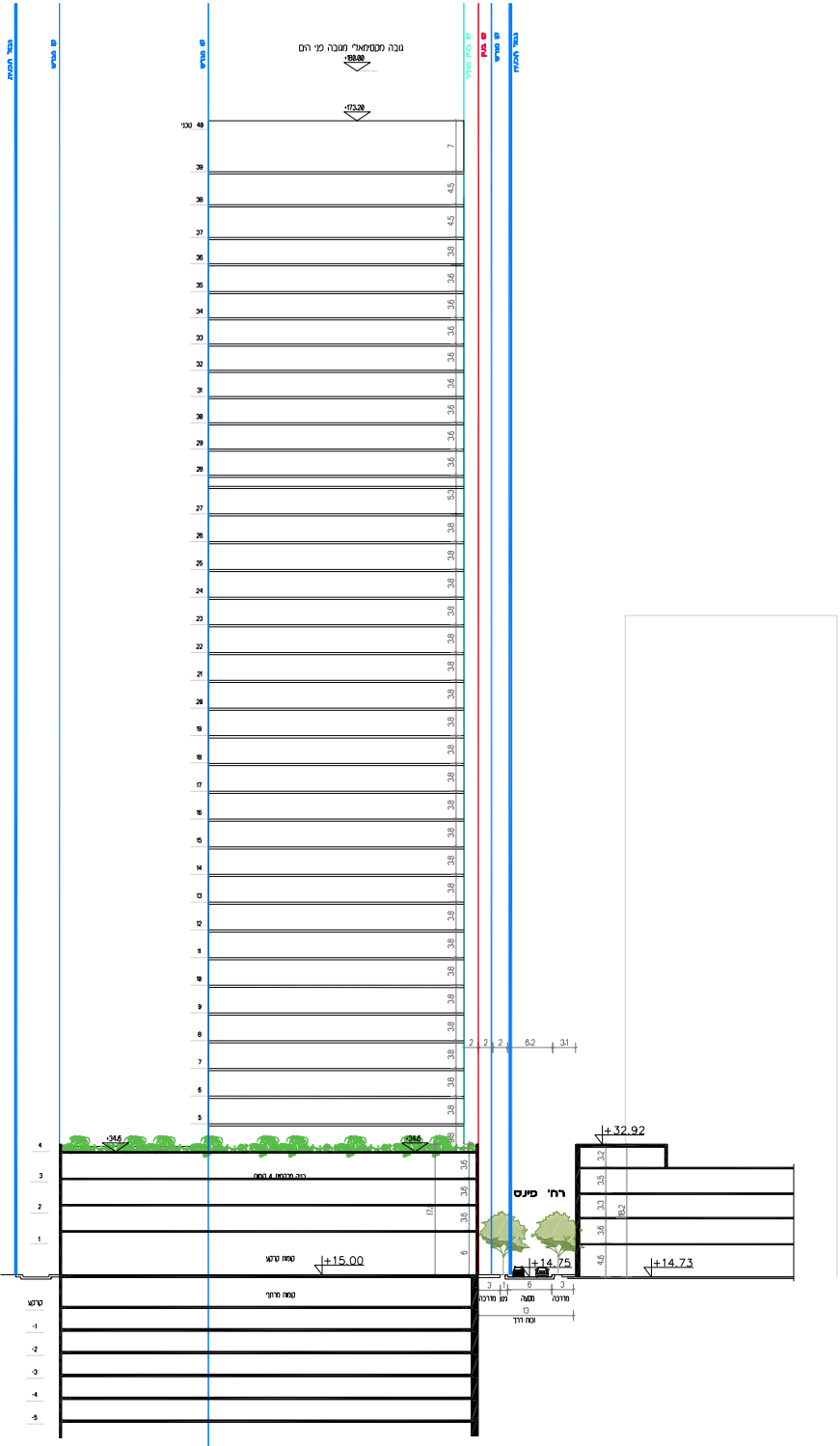
תכנית גגות



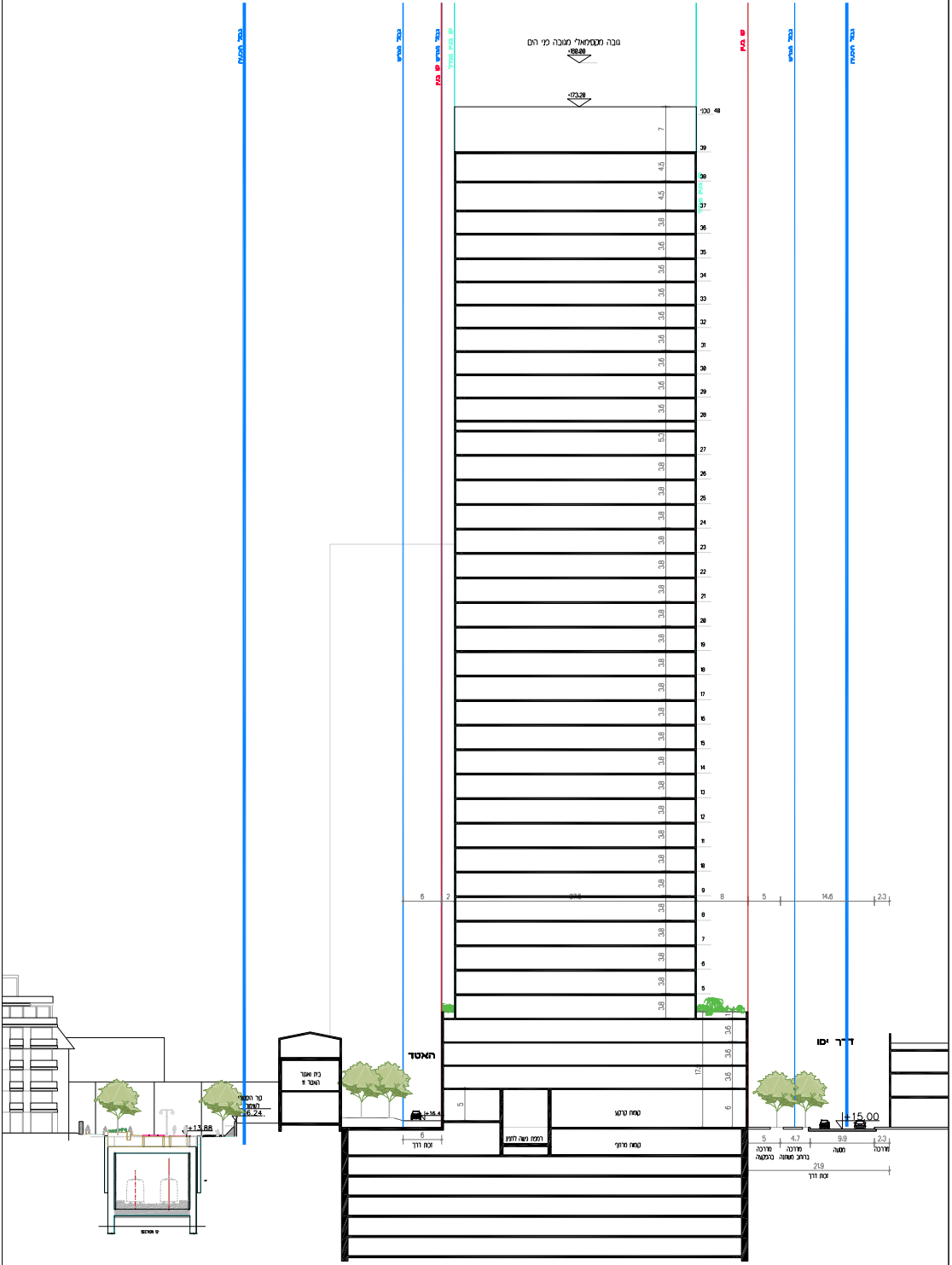
תרשים מס' א.11
חתכי התכנית
קנ"מ 1:1,000

אבנר ישר

י.א. ישר אדריכלים



חתך ב'



חתך א'



פרק ב' רוחות

2.1 קריטריון להערכת השפעת רוח על האדם

להשפעת הרוח על נוחות האדם שני מרכיבים מרכזיים: התחושה התרמית וההשפעה המכאנית של הרוח. לשני מרכיבים אלה השפעה על כושר הביצוע של תפקודים שונים במרחבים פתוחים החשופים לרוח, אשר נגזרים מעוצמת הרוח ומהטורבולנטיות.

בחלק גדול מהמקרים, נעשה שימוש בחישוב רוח שקולה לצורך הגדרת פרמטרים אלה. מהירות רוח שקולה מהווה מדד נוחות המשלב את מהירות הרוח בפועל ואת עוצמת הטורבולנטיות בגובה האדם. השפעת הטורבולנטיה על מהירות הרוח בגובה האדם, מושפעת מהתכסית בסביבה, כאשר בקרבת שטחים פתוחים היא הנמוכה ביותר (18%), בסביבת אזורים עירוניים בצפיפות בניה בינונית עד גבוהה (30%) ובאזורים מיוחדים, כגון שולי מגדלים או חצרות פתוחות למחצה היא גבוהה אף יותר (60%).

הרוח השקולה, סווגה לדרגות נוחות שונות, של הולכי הרגל בסביבת התוכנית, כמוצג בטבלה מס' ב-1.

טבלה ב-1: דרגות נוחות בהתאם למהירות רוח שקולה

דרגת נוחות	מהירות רוח שקולה	השפעה על תפקוד האדם
נח	$U_{eq} < 6 \text{ m/s}$	אין
לא נח	$U_{eq} > 6 \text{ m/s}$	רוח מורגשת, ללא השפעה על הפעילות
קשה	$U_{eq} > 9 \text{ m/s}$	השפעה על ביצוע פעילויות, הפרעה להליכה
לא סביל	$U_{eq} > 15 \text{ m/s}$	הפרעה ניכרת בהתקדמות נגד הרוח, חוסר יציבות
מסוכן	$U_{eq} > 20 \text{ m/s}$	קושי בשמירה על שיווי משקל

עפ"י הנחיות המחוז ותקן הבניה הירוקה, ת"י 5281, נקבעו 2 קריטריונים למהירויות רוח שקולות בשטחים פתוחים – קריטריון נוחות מכאנית כמפורט בטבלה מס' ב-2. וקריטריון בטיחות הולכי רגל כמפורט בטבלה מס' ב-3.





טבלה ב-2: נוחות מכאנית – אחוז הזמן המותר לעוצמות הרוח באזורים עירוניים שונים

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות מ"שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ"שנ'
רחבות וחניות	20%	10%
אזור עסקים ומסחר, מגורים וכניסות לבניינים	15%	10%
אזורי שהות בישיבה (מסעדות, פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים)	10%	5%



טבלה ב-3: בטיחות הולכי רגל

אזור	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ"שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ"שנ'
כל אזור הבדיקה	1.5%	0.01%

2.2 אקלים הרוח באזור התוכנית



הניתוח המטאורולוגי נעשה על בסיס ניתוח נתוני תחנה מטאורולוגית "לב תל אביב", בין 2011-2020, הממוקמת כ-920 מ' ממזרח לתוכנית. הבדיקה שבוצעה כוללת את כל מהירויות הרוח וכיווני הרוח בעונות השנה השונות.

שושנת הרוח והתפלגות מהירויות רוח לתחנה "לב תל אביב" בין השנים 2011-2020 מוצגות תרשים מס' ב-1.

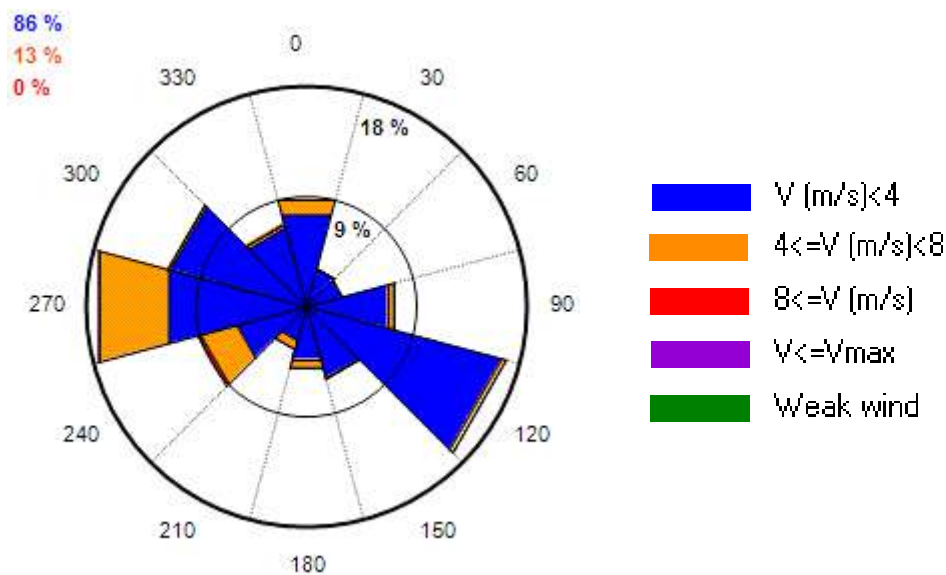
משושנת הרוחות והתפלגות הרוח ניתן לראות, שב-86% מהשנה נושבות באזור רוחות חלשות במהירות של עד 4 מ"שנ', ב-13% מהשנה נושבות באזור רוחות במהירות 4-8 מ"שנ' ורוחות במהירות העולה על 8 מ"שנ' נושבות ב-0% מהשנה, המקבילות לתנאי מזג אויר סגריריים בעונת החורף. המהירות הממוצעת בתחנה זו הינה 2.5 מ"שנ' והכיוון השכיח ממנו נושבות רוחות חזקות הינו מערב.



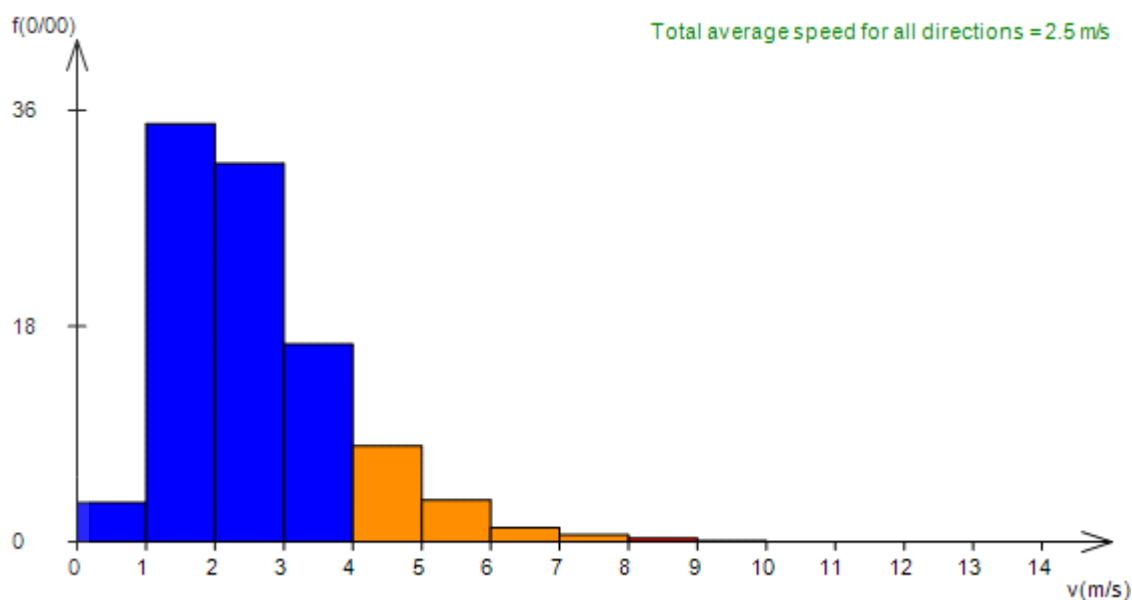
על מנת לבחון את מצבי הרוח אשר עשויים לגרום למצבי נוחות "לא נוחים" ומעלה בסביבת התוכנית, ובמטרה לזהות את הגורמים למצבים אלו ולסייע בפתרון, נבדקו מהירויות וכיווני רוח כפי שמופיעים בשושנת הרוח וכיצד הם משתנים כתוצאה מהבינוי המוצע.



תרשים מס' ב.1



שושנת הרוחות בתחנת הניטור "לב תל אביב", בשנים 2010-2020



התפלגות עוצמות רוח בתחנת הניטור "לב תל אביב", בשנים 2010-2020

2.3 המודל



מודל Urbawind של חברת Meteodyn הצרפתית, הינו מודל זרימה נומרי תלת מימדי, המדמה תנועת אוויר באטמוספירה בתנאים שונים. המודל משמש לניתוח זרימות רוח בסביבות פיסיות שונות ומגוונים, בינהן, סביב בניינים גבוהים. המודל עבר וולידציות שונות וביניהן השוואת תוצאות לבדיקה במנהרת רוח¹.

מודל זה עומד בדרישות המשרד להג"ס לבחינת רוחות סביב בניינים גבוהים.

התוכנה מבוססת על מודל נומרי CFD (Computational Fluid Dynamics) בנפח מוגדר בפתרון משוואות תלת מימדיות תלויות זמן תוך הנחות וחישובי שימור מסה, מומנט, אנרגיה, וטורבולנציה, בהתאם לנתוני קלט ותנאי גבול שהוזנו למודל.



חישוב שדה הרוח במרחב נעשה תוך שימוש באינטרפולציה המבוססת על משוואות לה-גראנז'יות. מודל הטורבולנציה בתוכנה מבוסס על שטף החום מהקרקע לאטמוספירה, כחלק ממאזן האנרגיה שבין קרינת השמש, שטף חום אנתרופוגני והקרינה החוזרת מהקרקע, המשמשים בקביעת מצב היציבות.

בנוסף, משוואות Navier-Stokes (NS) בתלת מימד מופעלות לביטוי טופוגרפיה, מבנים ומכשולים בעלי קווים מעוקלים בסריג.

נתוני קלט:

1. מימדי המבנה ומבנים סמוכים.
 2. קביעת מרחב הבדיקה (במישור האופקי והאנכי) - רדיוס מרחב הבדיקה הינו כ-264 מטר.
 3. נתונים מטאורולוגיים: מהירות הרוח וכיוון הרוח.
 4. יצירת רשת צפופה (שריג), בדיוק של 0.1 מ' סביב הבינוי המוצע ושל 1 מ' סביב הבינוי הקיים, לביטוי מקסימלי של המבנה והטופוגרפיה במרחב הנבדק.
 5. אורך חיספוס לסביבה הרחוקה (מעבר לסביבה הבנויה במודל) הוגדר כ-0.7 מ', ערך המתאים לסביבה עירונית צפופה.
 6. הגדרת פרמטר "אלפא" של 3 בפתרון חישוב מהירות רוח שקולה.
 7. הגדרת פרמטרים לפתרון / הזנחה בחישוב כגון: השפעת הגרביטציה וטמפרטורה.
 8. חישוב הפרמטרים למהירות רוח ממוצעת, מהירות רוח מיידי, טורבולנטיות ולחץ עבור כל נקודת השריג, מ-8 כיוונים לפחות (045, 090, 135, 180, 225, 270, 315, 360). חישוב המודל בכל כיוון הגיע להתכנסות (convergence) של 100%.
 9. חישוב ערך מדויק לכל הנתונים הנ"ל, על סמך אינטרפולציה של הפרמטרים מ-8 כיווני הבסיס בשילוב נתונים מקובץ מטאורולוגי המייצג את אזור הבדיקה.
- מבני התוכנית וסביבתה, כפי שנבנו בתלת מימד במודל, מוצג תרשים מס' 2.2.
- בכל מודל נומרי, בכל תא שריג מחושבות משוואות הרוח ומוצג ערך וקטור הרוח שהתקבל על בסיס חישוב הגורמים שתוארו לעיל, בהתאם לחישוב בנקודות שריג שסביבו. על כן, וקטור הרוח בכל נקודת בדיקה, מהווה את הרוח השקולה החזויה באותה הנקודה, בהתאם לנתוני הקלט שהוכנסו למודל.

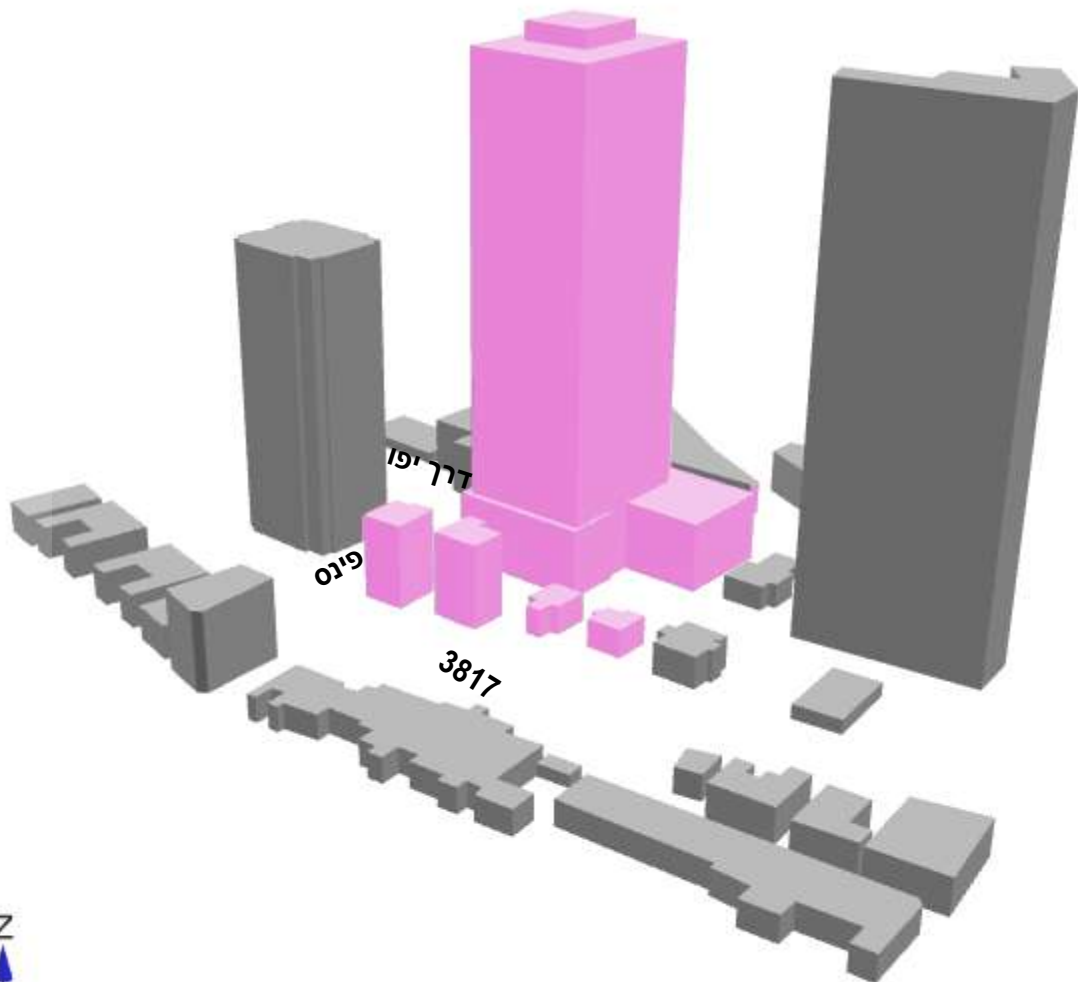
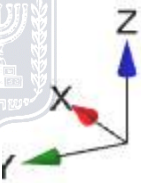


[http://meteodyn.com/wp-](http://meteodyn.com/wp-content/uploads/2012/06/UrbaWind_use_a_CFD_model_for_modeling_the_wind_in_urban_area_Fullpaper.pdf)

[content/uploads/2012/06/UrbaWind_use_a_CFD_model_for_modeling_the_wind_in_urban_area_Fullpaper.pdf](http://meteodyn.com/wp-content/uploads/2012/06/UrbaWind_use_a_CFD_model_for_modeling_the_wind_in_urban_area_Fullpaper.pdf)

1

תרשים מס' 2.ב





2.4 תוצאות וניתוח

על מנת לבחון את השפעת הבינוי על משטר הרוחות בסביבה ועמידה בשני הקריטריונים המוצעים לתוכנית, מוצגות להלן תוצאות שכיחות כלל הרוחות אשר מהירותן עולה על 6 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "לא נח", "קשה" ו"מסוכן"; שכיחות הרוחות העולות על 9 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "קשה" ו"מסוכן"; שכיחות הרוחות העולות על 15 מ'/שנ' – רוחות בדרגת נוחות "לא סביל" ו"מסוכן" ושכיחות הרוחות העולות על 20 מ'/שנ' – רוח בדרגת נוחות "מסוכן" בלבד.

2.4.1 שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" (מעל 6 מ'/שנ') בשטח התוכנית



על פי הקריטריון נדרש מופע כולל של הרוחות העולות על 6 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-20% באזורים לשהות קצרה מאוד, רחובות וחניות, נמוכה מ-15% באזורי עסקים ומסחר, מגורים וכניסות לבניינים ונמוכה מ-10% באזורי שהות בישיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים).

תרשים מס' 3.ב מציג את שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" ומעלה (ככל הרוחות העולות על 6 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על.

בפינה הצפון-מזרחית של המגדל קיים אזור התגברות, בו השכיחות לרוחות "לא נוחות" מגיעה עד 15%. מקורה של התגברות הרוח הינו מהתגברות של רוחות מערביות המתועלות בין שני המגדלים. באזור זה יש להימנע מאזורי שהות בישיבה וממיקום של אזורי מסחר וכניסות לבניינים. בשאר האזורים השכיחות לרוחות "לא נוחות" אינה עולה על 10% ובמרבית השטח פחותה מ-3% ומתקיימת עמידה בקריטריון.



בשלב התכנון המפורט תבוצע בדיקה חוזרת של משטר הרוחות עם נתוני בינוי עדכניים על מנת לבחון אם קיים צורך בטיפול באזור ההתגברות.

כמו כן, ממערב לשטח התכנית ומחוץ לו קיימת הגברת רוח המגיעה לשכיחות של 23%. התגברות זו אינה נובעת כתוצאה מהבינוי המתוכנן.

תרשים מס' 4.ב מציג את זרימת הרוח בנקודות הגברה בעת נשיבת הרוח מכיוון צפון מערב (270 מעלות), במבט על.



2.4.2 שכיחות הרוח למצבים "קשים" (מעל 9 מ'/שנ') בשטח התוכנית

על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של הרוחות העולות על 9 מ'/שנ' בשכיחות נמוכה מ-10% באזורי חניות, רחובות, אזורי מגורים, אזור עסקים ומסחר וכניסות לבניינים ונמוכה מ-5% באזורי שהות בישיבה.

תרשים מס' 5.ב מציג את שכיחות הרוח למצבים "קשים" ומעלה (ככל הרוחות העולות על 9 מ'/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על.

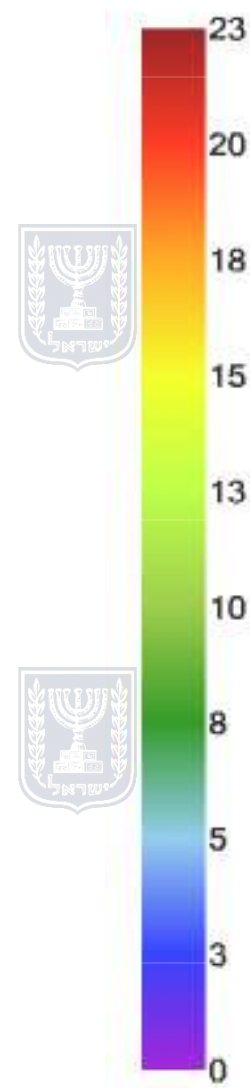
בתרשים זה ניתן לראות, שבכל שטח התוכנית, במפלס הולכי הרגל, מתקיימת עמידה בקריטריון לרוחות "קשות", והשכיחות אינה עולה על 3%.



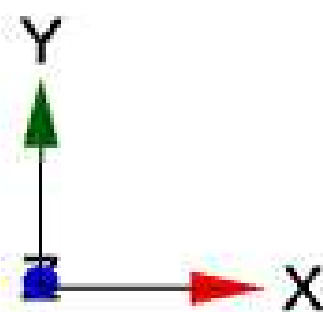
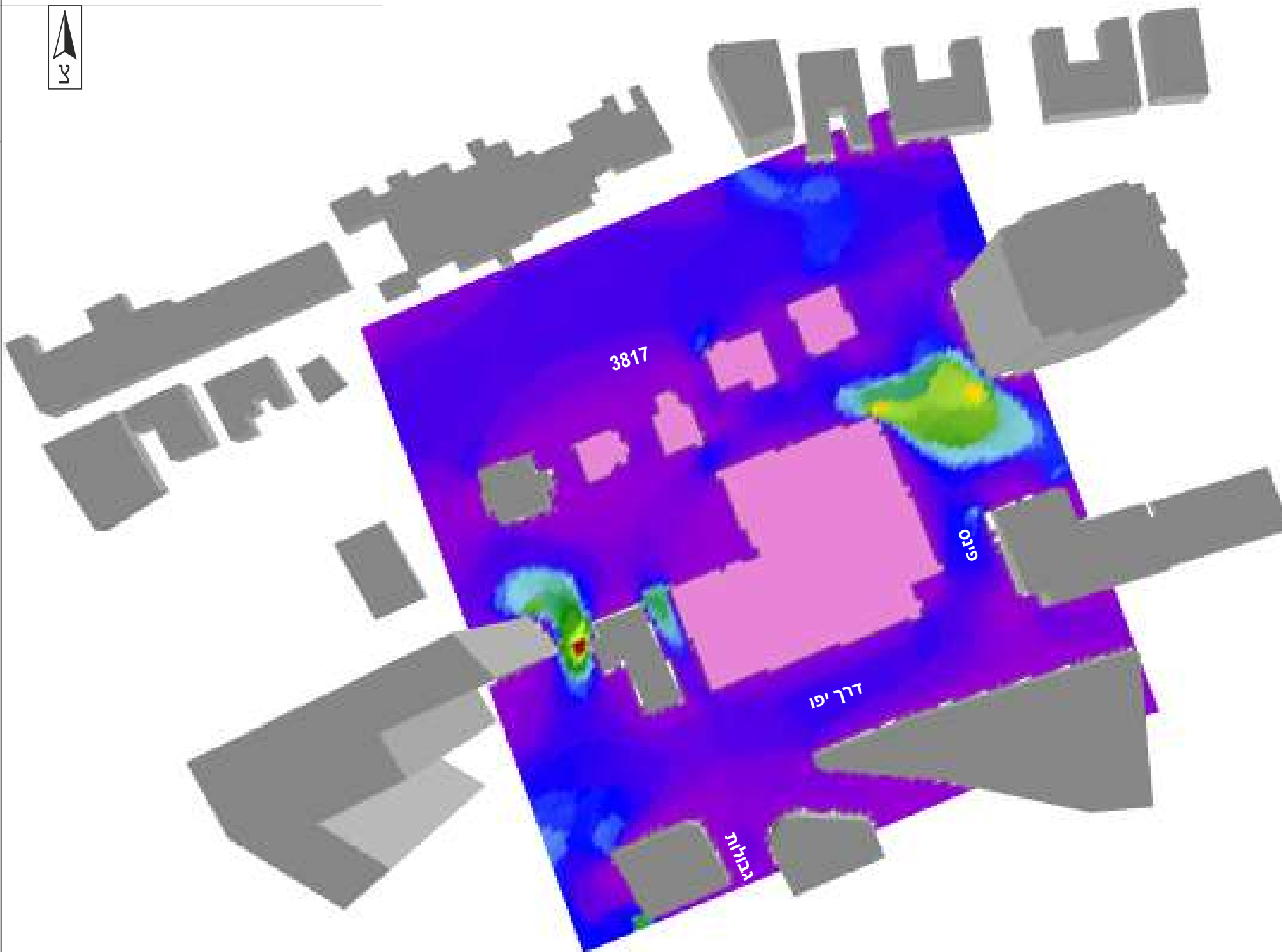
תרשים מס' 3.ב.
שכיחות הרוח למצבים לא
נוחים ומעלה (כלל הרוחות
העולות על 6 מ"שנ'), במפלס
הולכי הרגל, במבט על



 $f(V>6.0\text{m/s})$
(%)



לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 4.ב.
זרימת הרוח בנקודות הגברה
בעת נשיבת הרוח מכיוון
מערב (270 מעלות), במבט על



Direction 270

Gust speed
coefficient
(-)



1.14

1.01

0.89

0.77

0.64

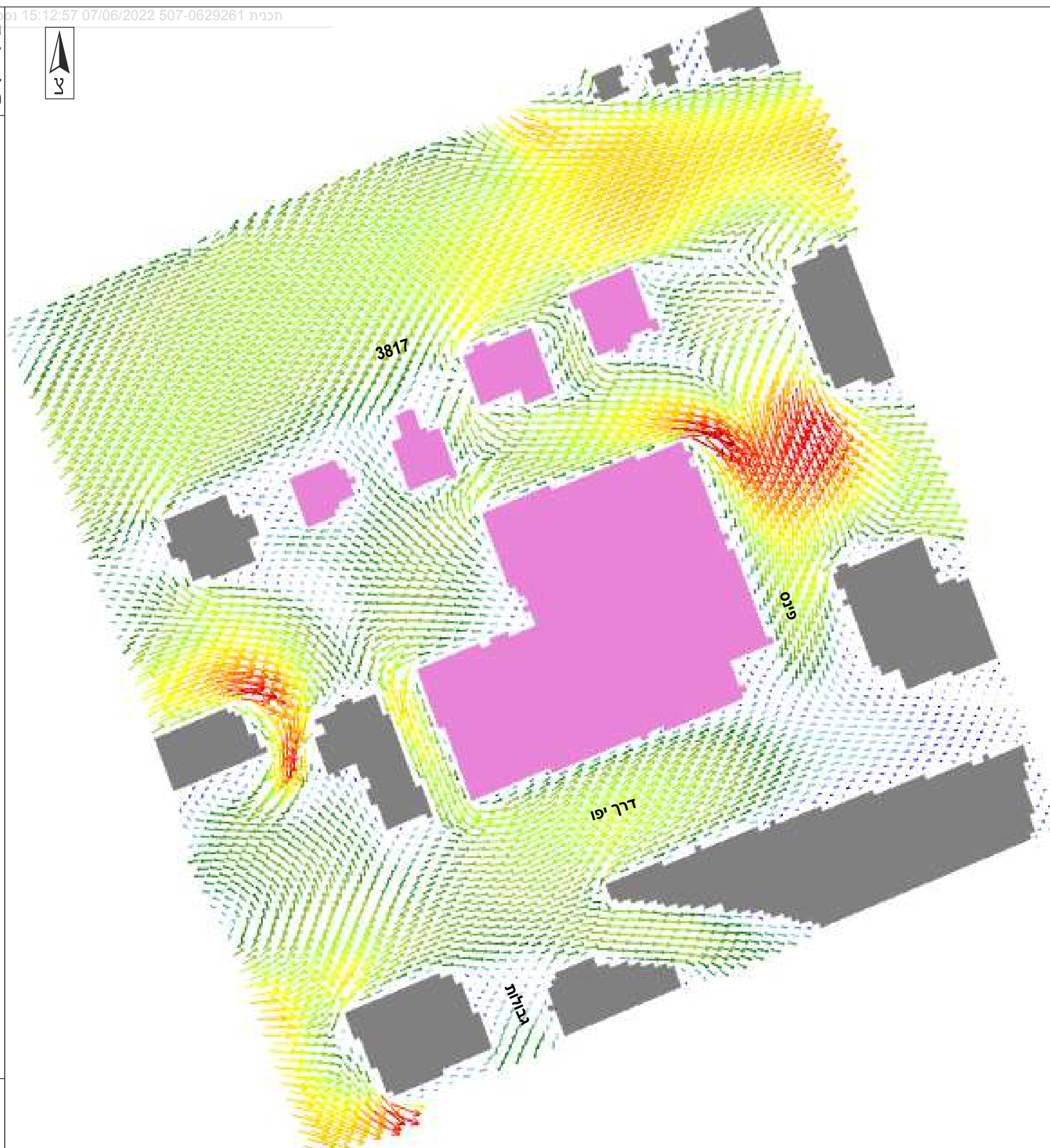
0.52

0.39

0.27

0.15

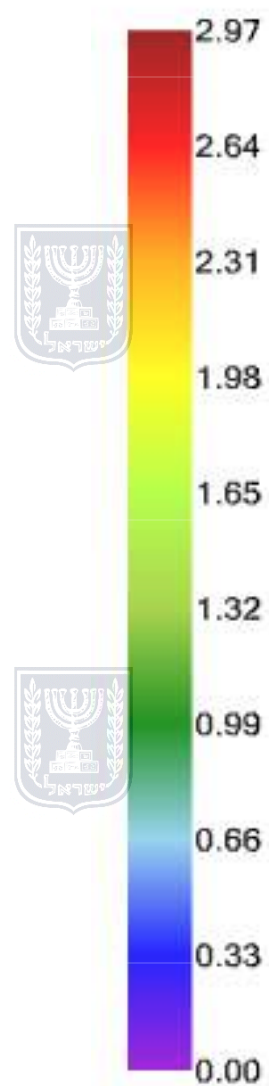
0.02



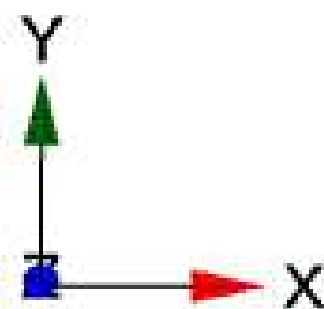
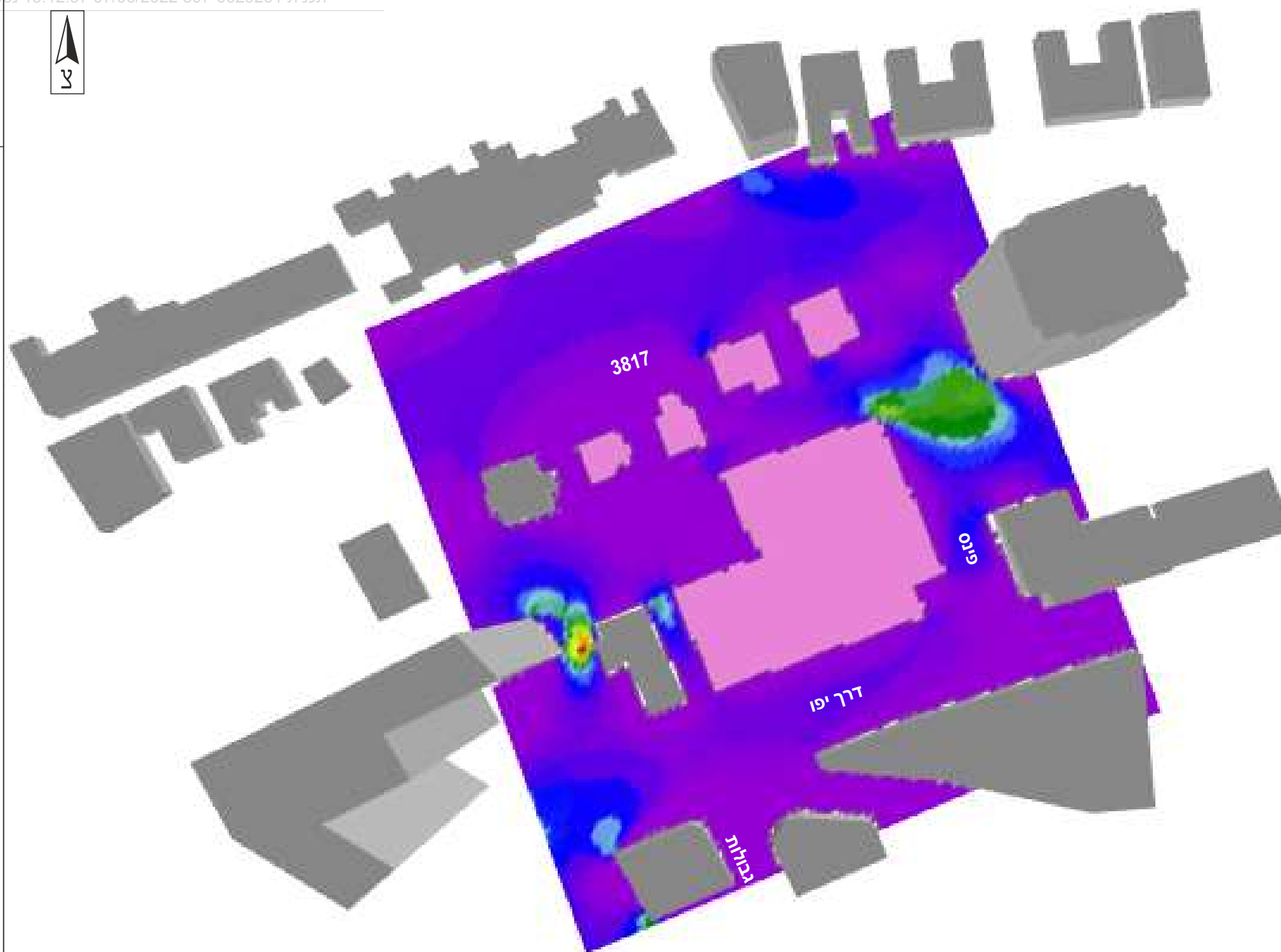
תרשים מס' 5.ב.
שכיחות הרוח למצבים קשים
ומעלה (כלל הרוחות העולות
על 9 מ"ש), במפלס הולכי
הרגל, במבט על



 $f(V > 9.0 \text{ m/s})$
(%)



 לשם שפור
איכות סביבה





2.4.3 שכיחות הרוח למצבים "לא סבילים" (מעל 15 מ"/שנ') בשטח התוכנית

על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של רוחות העולות על 15 מ"/שנ' בשכיחות נמוכה מ-1.5% בכל אזור הבדיקה.

תרשים מס' 6.ב מציג את שכיחות הרוח למצבים "לא סבילים" ומעלה (ככל הרוחות העולות על 15 מ"/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על.

מהבדיקה עולה כי השכיחות למצבים "לא סבילים" בשטח התוכנית במפלס הקרקע אינה עולה על 0.12%, ולא חזויות חריגות מהקריטריון.



2.4.4 שכיחות הרוח בדרגת נוחות "מסוכן" (מעל 20 מ"/שנ') בשטח התוכנית

על פי הקריטריון, נדרש מופע כולל של כלל הרוחות העולות על 20 מ"/שנ' בשכיחות נמוכה מ-0.01% בכל אזור הבדיקה.

תרשים מס' 7.ב מציג את שכיחות הרוח למצבים מסוכנים ומעלה (ככל הרוחות העולות על 20 מ"/שנ'), במפלס הולכי הרגל, במבט-על.

בפינה הצפון-מזרחית של המגדל קיימת התגברות רוח בשכיחות אשר אינה חורגת מ-0.01% לרוחות מסוכנות. ע"כ מתקיימת עמידה בקריטריון.

בשאר שטח התוכנית השכיחות אפסיות ומתקיימת עמידה בקריטריון.

כמו כן, ממערב לשטח התכנית ומחוץ לו קיימת הגברת רוח המגיעה לשכיחות של 0.03%. התגברות זו אינה נובעת כתוצאה מהבינוי המתוכנן.



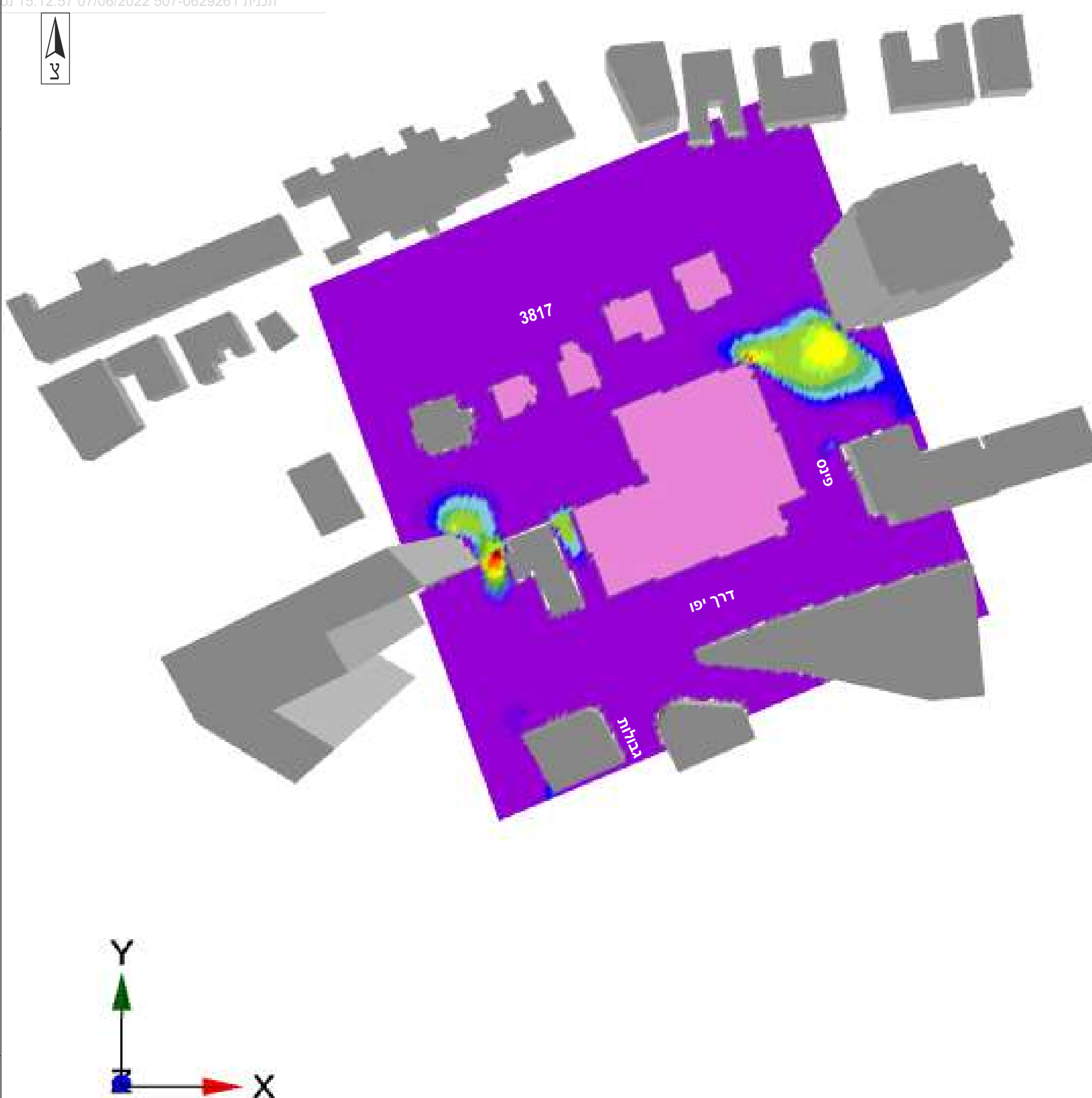
תרשים מס' 6.ב.
שכיחות הרוח למצבים לא
סבילים ומעלה (כלל הרוחות
העולות על 15 מ"שנ'),
במפלס הולכי הרגל, במבט על



$f(V > 15.0 \text{ m/s})$
(%)



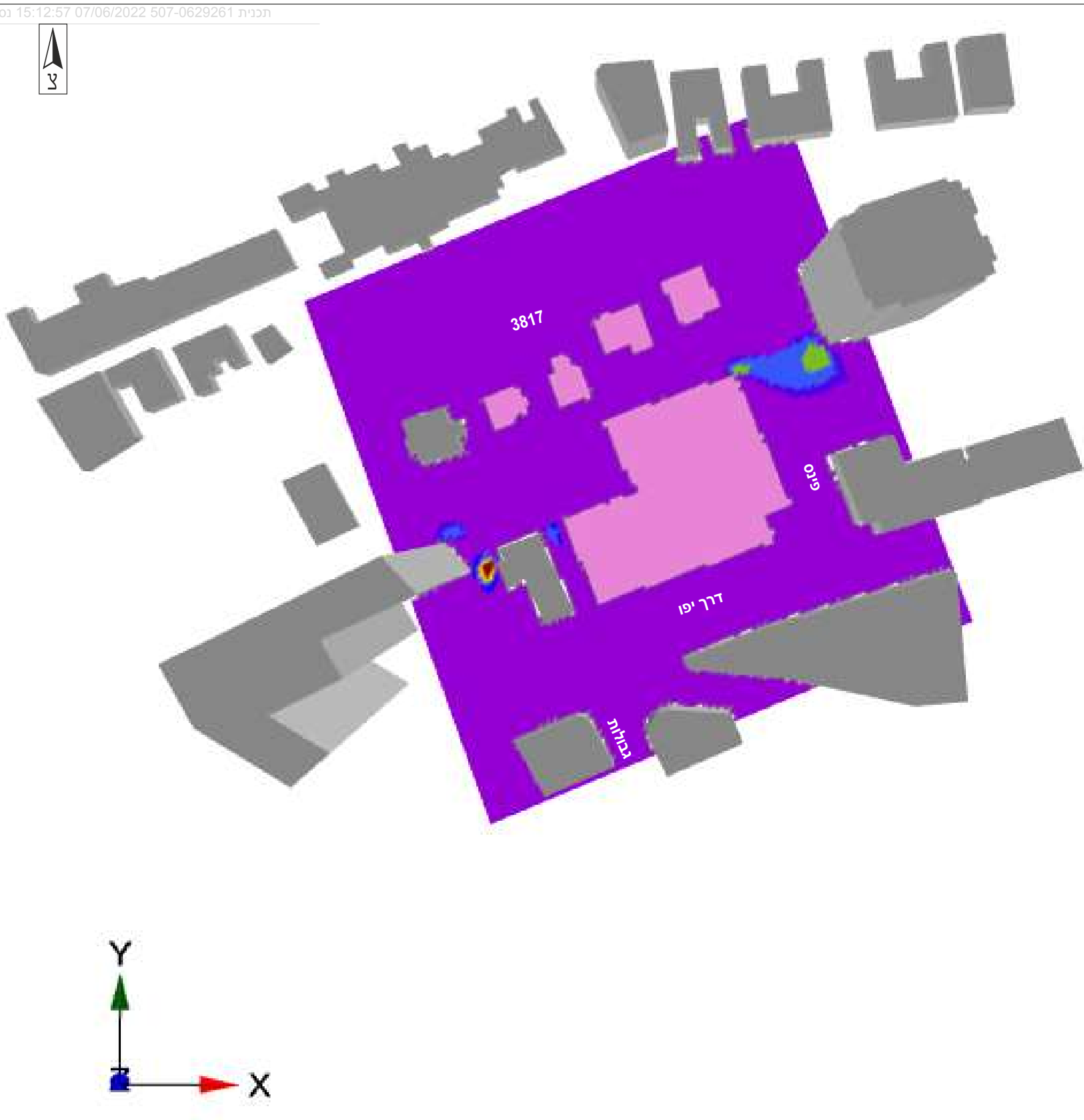
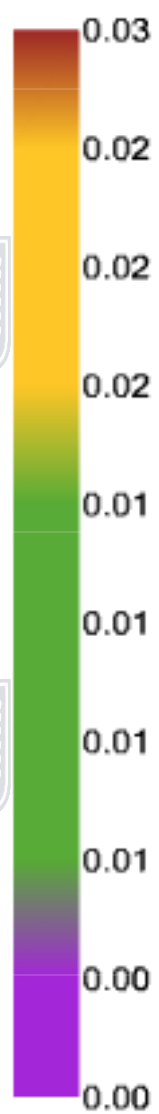
לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 7.ב.
שכיחות הרוח למצבים
מסוכנים ומעלה (כלל הרוחות
העולות על 20 מ"ש),
במפלס הולכי הרגל, במבט על



f(V>20.0m/s)
(%)



2.4.5 סיכום



הרוחות הטבעיות הגבוהות הנושבות בסביבת התוכנית מאופיינות ברובן ברכיב מערבי.

מבדיקת מודל הרוחות באזור התוכנית עולה כי הרוחות ברוב שטח התכנית עומדות בקריטריון לנוחות למעט בפינה הצפון-מזרחית, בה השכיחות החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ"מ/שנ') הינה 15%. באזור זה יש להימנע מתכנון אזורי שהות בישיבה, מסחר וכניסה לבניינים. ההתגברות נובעת מהתגברות רוחות מערביות (270 מעלות) הפוגשות בבינוי המוצע.

בשלב התכנון המפורט תבוצע בדיקה חוזרת של משטר הרוחות עם נתונים עדכניים של הבניין על מנת לבחון אם קיים צורך בטיפול באזור ההתגברות.



בשאר שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריון בכל שטח התכנית. השכיחות החזויה לרוחות "קשות" (מעל 9 מ"מ/שנ') הינה 3%, השכיחות החזויה לרוחות "לא סבילות" (מעל 15 מ"מ/שנ') נמוכה מ-0.12% והשכיחות החזויה לרוחות "מסוכנות" (מעל 20 מ"מ/שנ') אינה חורגת מ-0.01%.

ממערב לשטח התכנית ומחוץ לו קיימת הגברת רוח בשכיחות לרוחות ה"לא נוחות" ובשכיחות לרוחות ה"מסוכנות", ההתגברות זו אינה נובעת כתוצאה מהבינוי המתוכנן.





פרק ג' הצללה

3.1 יעדי תכנון בנוגע לחשיפה לשמש

הבדיקות וניתוחן בוצעו בהתאם להנחיות נספח ב' בתקן הישראלי לבנייה ירוקה, ת"י 5281, גרסת 2016.

קריטריון 1:

הטבלה להלן מציגה את הקריטריונים לזכויות שמש מינימאליות לשימושים רגישים כהגדרתם עפ"י התקן לבניה ירוקה ת"י 5281, גרסת 2016.

טבלה ג-1: קריטריונים לזכויות שמש מינימאליות לשימושים רגישים להצללה, הנמדדים ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, עפ"י התקן לבניה ירוקה ת"י 5281, גרסת 2016

אזור הבדיקה	כמות שמש מינימאלית
גגות ביום שיא החורף (לפחות 50% משטח הגג)	4 שעות שמש ישירה ביום
חזיתות בגזרה הדרומית ביום שיא החורף	1.26 W/m ²
חזיתות בגזרה דרום-מזרחית ביום שיא החורף	0.7 W/m ²
חזיתות בגזרה דרום-מערבית ביום שיא החורף	0.84 W/m ²
שצ"פ ביום שיא החורף (לפחות 30% משטחו)	0.9 W/m ²

קריטריון 2: אחוז החמרה במצב הצל ביחס למצב הקיים אינו גבוה מ-20%.

3.2 בדיקת הצללה

על מנת לבדוק את השפעת הבינוי המוצע במסגרת התוכנית על שעות ההצללה החזויות על המבנים הסמוכים, נעשה שימוש בתוכנת ייעודיות לחישוב הצללות: Ecotect 2011. בדיקת ההצללה בוצעה באופן גרפי ובחישוב כמותי ונבחנה עפ"י הדרישות לזכויות שמש מינימליות כפי שהוגדרו בטבלה מס' ג-1 לעיל.

תרשים מס' ג.1 (א-ג) מציג את חותם הצל של התוכנית על הסביבה, בעונות השנה השונות ומיקום נקודות הבדיקה.

תרשים מס' ג.2 מציג את חותם הצל של התוכנית על הסביבה ב-21 בדצמבר בשעות 09:00-15:00, על גבי יעודי קרקע.

תרשים מס' ג.3 מציג את ההשתנות השעתית של היטל צל התוכנית על הסביבה ביום ה-21 בדצמבר, על גבי יעודי קרקע.



מקרא:

חותם הצל	
	בינוי מוצע
	בינוי קיים
	בינוי גבוה בסביבה

בניינים בתחום חותם הצל

שצ"פ בשטח התכנית



 לשם שפור
איכות סביבה





תרשים מס' ג.1.ג.
חותם הצל של התכנית ושל
מבנים קיימים/מאושרים
בסביבה ב-21 ביוני בין
השעות 07:00 - 17:00
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

חותם הצל	
בנינו מוצע	
בנינו קיים	
בנינו גבוה בסביבה	
בניינים בתחום חותם הצל	
שצ"פ בשטח התכנית	



תרשים מס' 2.ג
חותם הצל של התכנית
בעונות השנה השונות על
רקע יעודי קרקע
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

ב-21 בדצמבר 09-15

ב-21 במרץ 08-16

ב-21 ביוני 07-17



ייעודי קרקע ראשיים

(ס) ללא סיווג

(1001) מגורים

(1002) מסחר

(1003) תעסוקה

(1004) מלונאות/תיירות

(1005) מבנים ומוסדות ציבור

(1006) שטחים פתוחים

(1007) בית קברות

(1008) תחבורה

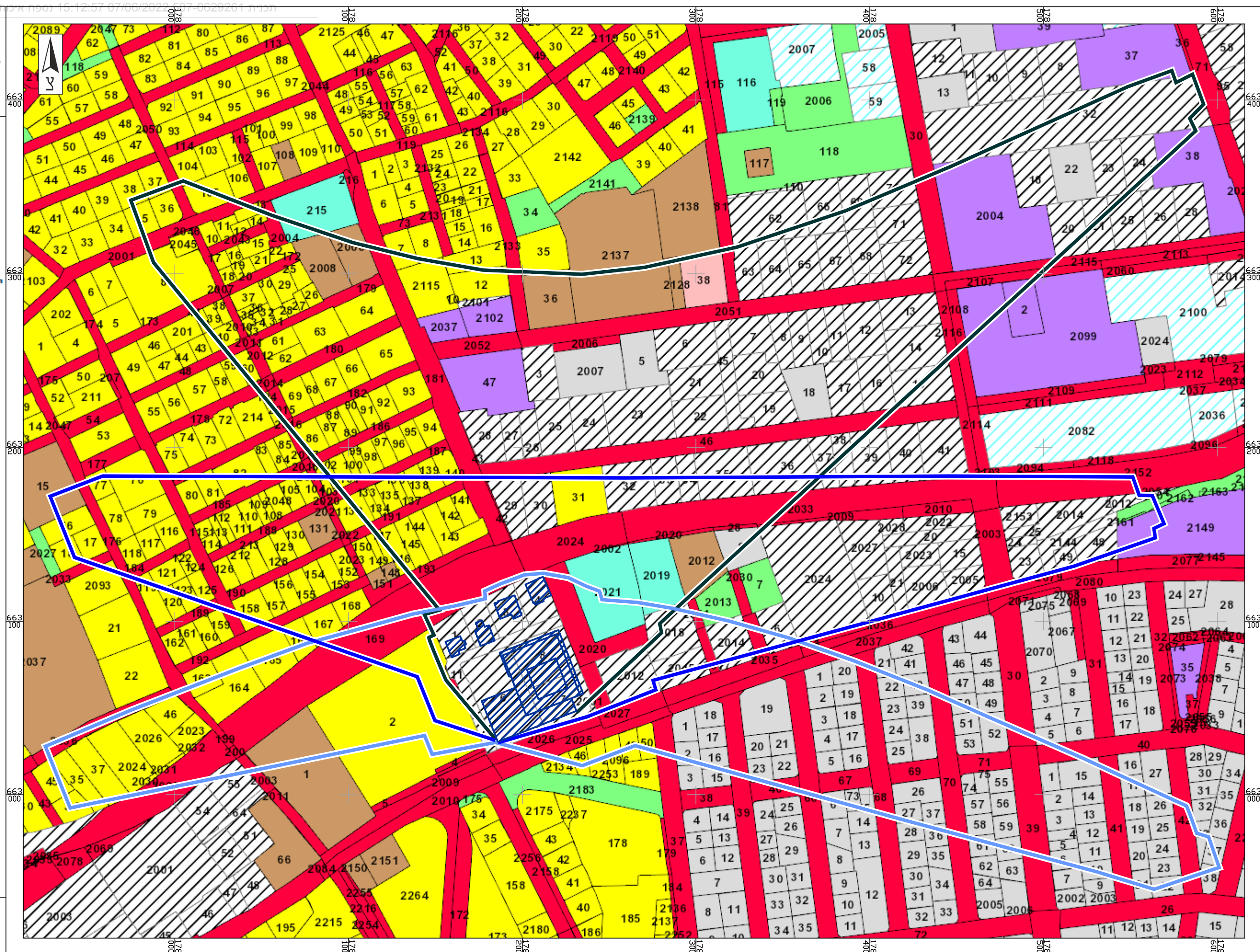
(1009) שטח לתכנון בעתיד

(1010) אחר

(1011) מגורים-תעסוקה מעורב



לשם שפר
איכות סביבה



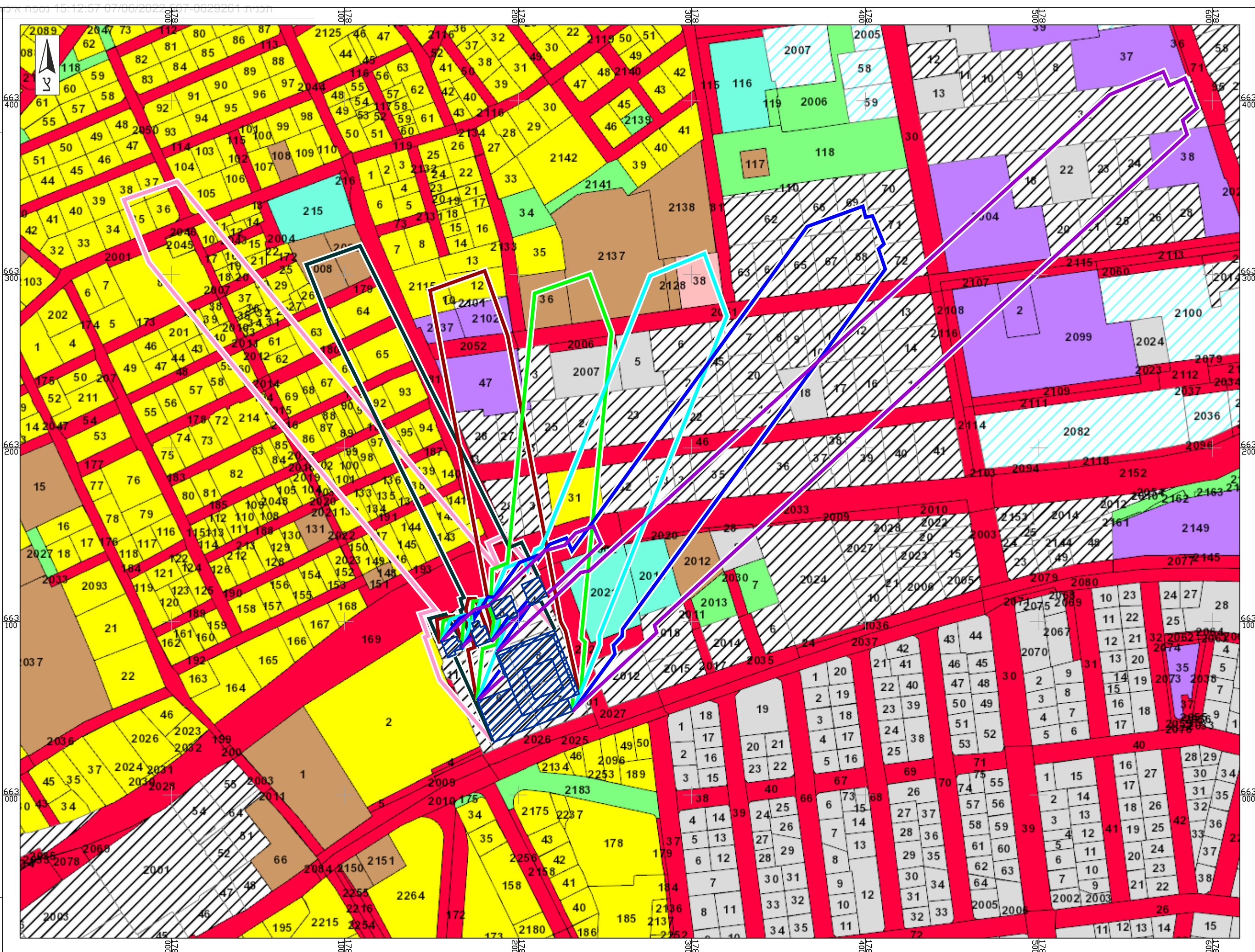
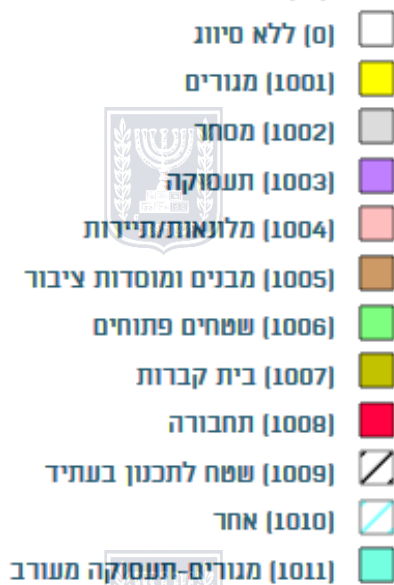
תרשים מס' 3.ג

ההשתנות השעתית של היטל
הצל של התכנית ביום
ה-21 בדצמבר על הסביבה
על רקע יעודי קרקע
ק"מ 1:2,000

מקרא:



יעודי קרקע ראשיים





כפי שניתן לראות בתרשימים, בעונת החורף, חותם הצל של התוכנית הנדונה מצל על הרחובות, אמזלג, שטיין, כפר סבא, יהדה הלוי, פינס, שרעבי, אלרואי, נווה צדק, נווה שלום, לילינבלום, שבזי, הרצל, ראשונים, היכל התלמוד ויהושע התלמי, שמצפון לבינוי המוצע.

סה"כ 125 מבנים נמצאו בתחום חותם הצל של התוכנית, 110 משמשים כמבני מגורים או כמבני חינוך ועל כן מוגדרים כרגישים להצללה. המבנים המושפעים מחותם הצל של הבינוי המוצע מפורטים בטבלה ג-2.

גבהי המבנים נלקחו מהאתרים Google Street View, Govmap, מתכנון זמין וממערכת ה-GIS העירונית.

טבלה ג-2: פירוט מבנים בסביבת התוכנית אשר נמדדו בהם השפעות צל



מספור מבנה	מיקום/כתובת	שימוש	גובה בניין [מ']	מס' קומות
1	אמזלג 43	מגורים	6.4	2
2	אמזלג 45	מגורים	6.4	2
3	אמזלג 47	מגורים	6.4	2
4	אמזלג 49	מגורים	6.4	2
5	אמזלג 51	מגורים	9.6	3
6	אמזלג 53	מגורים	6.4	2
7	אמזלג 55	מגורים	6.4	2
8	יהודה הלוי 2	מגורים	22.4	7
9	יהודה הלוי 4	מגורים	9.6	3
10	יהודה הלוי 6	מגורים	9.6	3
11	פינס 41	מגורים	87.5	25
12	יהודה הלוי 8	מגורים	9.6	3
13	יהודה הלוי 8א	מגורים	9.6	3
14	יהודה הלוי 10	מגורים	9.6	3
15	יהודה הלוי 12	מגורים	9.6	3
16	דרך יפו 6	משרדים	6.4	2
17	יהודה הלוי 14	מגורים	12.8	4
18	יהודה הלוי 16	מגורים	6.4	2
19	יהודה הלוי 21	מגורים	6.4	2
20	יהודה הלוי 19	מגורים	9.6	3
21	יהודה הלוי 17	משרדים	12.8	4
22	יהודה הלוי 15	מגורים	6.4	2
23	יהודה הלוי 13	מגורים	6.4	2
24	יהודה הלוי 11	מגורים	6.4	2
25	יהודה הלוי 9	מגורים	6.4	2
26	יהודה הלוי 7	מגורים	9.6	3



מספור מבנה	מיקום/כתובת	שימוש	גובה בניין [מ']	מס' קומות
27	יהודה הלוי 5	מגורים	6.4	2
28	יהודה הלוי 3	מגורים	9.6	3
29	יהודה הלוי 1	מגורים	16	5
30	רוקח שמעון 37	מגורים	9.6	3
31	רוקח שמעון 35	מגורים	6.4	2
32	רוקח שמעון 33	מגורים	9.6	3
33	רוקח שמעון 29	מגורים	6.4	2
34	רוקח שמעון 27	מגורים	6.4	2
35	רוקח שמעון 23	מגורים	6.4	2
36	רוקח שמעון 21	מוזיאון	6.4	2
37	שטיין 18	מגורים	9.6	3
38	שטיין 16	מגורים	9.6	3
39	שטיין 14	מגורים	6.4	2
40	שטיין 12	מגורים	6.4	2
41	שטיין 10	מגורים	6.4	2
42	שטיין 8	מגורים	3.2	1
43	כפר סבא 11	מגורים	6.4	2
44	כפר סבא 13	מגורים	6.4	2
45	כפר סבא 19	מגורים	6.4	2
46	כפר סבא 23	מגורים	6.4	2
47	כפר סבא 25	מגורים	6.4	2
48	פינס 29	משרדים	6.4	2
49	לילינבלום 4	משרדים	6.4	2
50	לילינבלום 6	מגורים	12.8	4
51	לילינבלום 8	מגורים	9.6	3
52	לילינבלום 10	משרדים	12.8	4
53	לילינבלום 12	מגורים	6.4	2
54	היכל התלמוד 4	מגורים	9.6	3
55	לילינבלום 14	מגורים	6.4	2
56	היכל התלמוד	מגורים	9.6	3
57	לילינבלום 16	מגורים	9.6	3
58	לילינבלום 18	מגורים	12.8	4
59	לילינבלום 20	מגורים	12.8	4
60	לילינבלום 22	מגורים	9.6	3
61	הרצל 16	מגורים	12.8	4



מספור מבנה	מיקום/כתובת	שימוש	גובה בניין [מ']	מס' קומות
62	לילינבלום 24	מגורים	9.6	3
63	לילינבלום 26	מגורים	9.6	3
64	לילינבלום 27	מגורים	12.8	4
65	לילינבלום 25	משרדים	16	5
66	לילינבלום 23	מגורים	6.4	2
67	לילינבלום 21	משרדים	12.8	4
68	לילינבלום 19	מגורים	12.8	4
69	לילינבלום 17	מגורים	6.4	2
70	לילינבלום 15	מגורים	12.8	4
71	לילינבלום 11	מגורים	6.4	2
72	לילינבלום 11	מגורים	6.4	2
73	לילינבלום 9	מגורים	9.6	3
74	לילינבלום 7	ישיבה	6.4	2
75	לילינבלום 5	בית כנסת	6.4	2
76	לילינבלום 3	מגורים	9.6	3
77	ראשונים 14	מגורים	6.4	2
78	ראשונים 15	מגורים	6.4	2
79	לילינבלום 1	מגורים	12.8	4
80	שרעבי 19	מגורים	9.6	3
81	שרעבי 17	מגורים	6.4	2
82	שרעבי 15	מגורים	6.4	2
83	שרעבי 13	מגורים	6.4	2
84	שרעבי 11	מגורים	9.6	3
85	בוסתנאי 19	מגורים	9.6	3
86	בוסתנאי 21	מגורים	6.4	2
87	בוסתנאי 23	מגורים	9.6	3
88	בוסתנאי 25	מגורים	9.6	3
89	רוטשילד 4	משרדים	12.8	4
90	רוטשילד 6	משרדים	12.8	4
91	הרצל 9	מגורים	6.4	2
92	רוטשילד 10	מגורים	6.4	2
93	רוטשילד 12	מגורים	6.4	2
94	רוטשילד 14	מגורים	9.6	3
95	רוטשילד 16	משרדים	9.6	3
96	רוטשילד 18	מגורים	12.8	4



מספור מבנה	מיקום/כתובת	שימוש	גובה בניין [מ']	מס' קומות
97	רוטשילד 20	משרדים	12.8	4
98	אלרואי 33	מגורים	3.2	1
99	אלרואי 31	מגורים	6.4	2
100	אלרואי 29	מגורים	9.6	3
101	אלרואי 27	מגורים	9.6	3
102	אלרואי 25	מגורים	6.4	2
103	אלרואי 23	מגורים	9.6	3
104	אלרואי 21	מגורים	6.4	2
105	אלרואי 19	מגורים	9.6	3
106	נווה צדק 22	מגורים	3.2	1
107	נווה שלום 22	מגורים	6.4	2
108	נווה שלום 24	מגורים	6.4	2
109	נווה שלום 26	משרדים	9.6	3
110	נווה שלום 28	מגורים	9.6	3
111	נווה שלום 30	מגורים	6.4	2
112	נווה שלום 34	מגורים	6.4	2
113	נווה שלום 25	מגורים	6.4	2
114	נווה שלום 21	מגורים	3.2	1
115	נווה שלום 19	מגורים	3.2	1
116	נווה שלום 17	מגורים	3.2	1
117	נווה צדק 6	מגורים	6.4	2
118	נווה צדק 4	מגורים	6.4	2
119	נווה צדק 2	מגורים	9.6	3
120	נווה שלום 15	מגורים	9.6	3
121	שבזי 32	מגורים	3.2	1
122	שבזי 34	מגורים	6.4	2
123	שבזי 34	מגורים	9.6	3
124	שבזי 23	מגורים	6.4	2





3.3 תוצאות ניתוח ההצללות

3.3.1 בדיקת הצללה בסביבת התוכנית

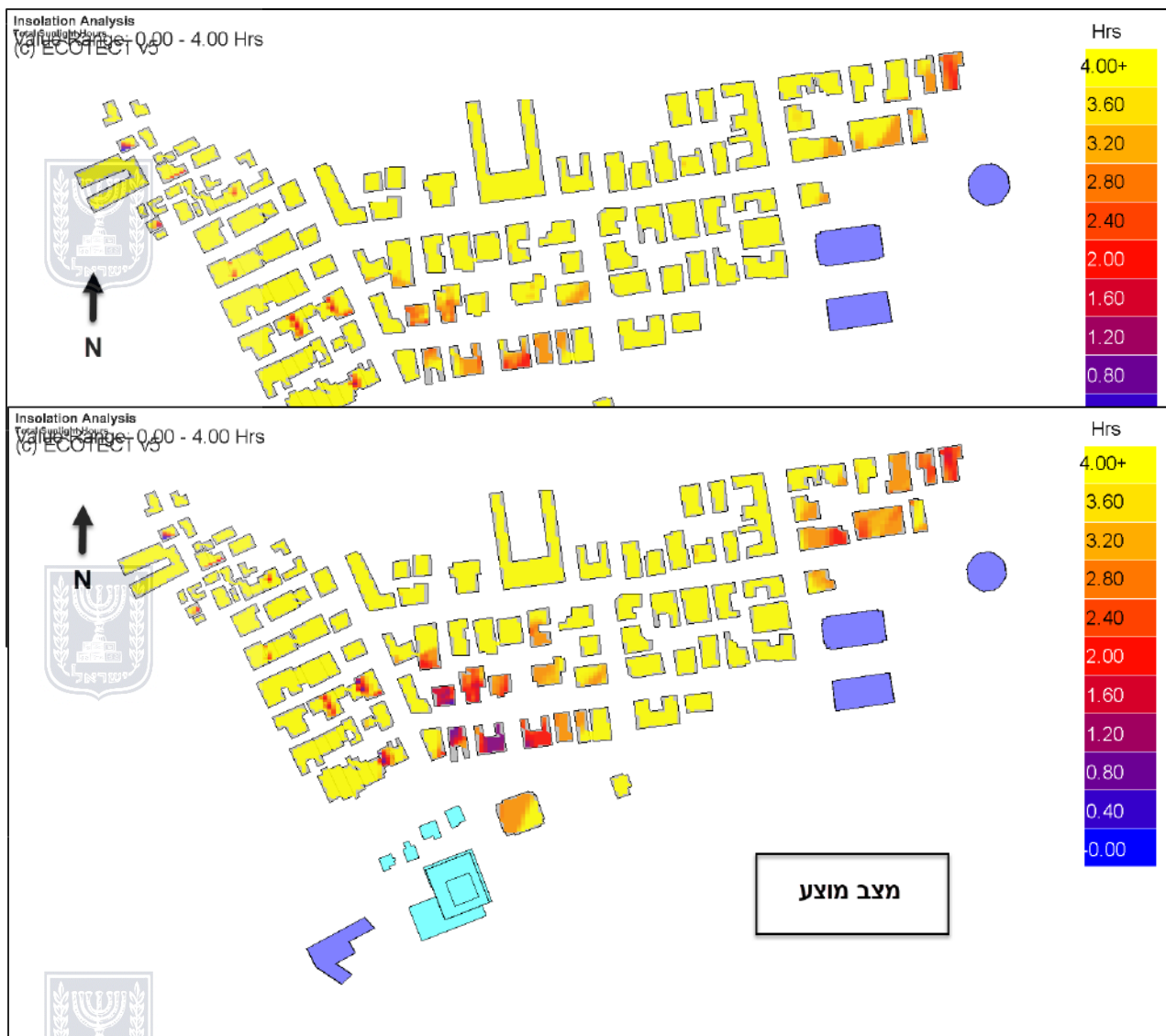
3.3.1.1 הצללה על גגות בסביבת התוכנית

לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ביום שיא החורף במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 9:00-15:00.

התרשים להלן מציג את מספר שעות החשיפה לשמש על גגות בסביבת התוכנית.



תרשים ג.4: שעות שמש על גגות של מבנים בסביבת התוכנית ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים ובמצב המוצע, במבט על





מתוך 124 מבנים בתחום חותם צל התוכנית, מידת החשיפה ל-21 גגות, נמוכה מהקריטריון במצב המוצע. בוצעה בדיקה פרטנית, המוצגת בטבלה ג-3, כדי לבחון את אחוז ההחמרה מהמצב הקיים בגגות המבנים הרגישים להצללה בהם צפויה חריגה במצב המוצע, ביום הקצר השנה.

טבלה ג-3: שיעור השפעת הצל של התוכנית על גגות המבנים הרגישים להצללה בתחום חותם הצל, בהם צפויה חריגה במצב המוצע, ביום הקצר בשנה

מס' מבנה	שעות שמש ממוצעות, במצב הקיים	שעות שמש ממוצעות, במצב המוצע	שינוי בשעות השמש מהמצב הקיים	אחוז השינוי בשעות השמש מהמצב הקיים
6	2.6	1.6	1	38
9	3.7	2.1	1.6	43
10	3.3	1.5	1.8	55
11	5.6	3.4	2.2	39
12	2.8	2	0.8	29
13	3	3	0	0
14	3.5	3.5	0	0
25	3.9	3.3	0.6	15
26	3.9	2.5	1.4	36
27	3.3	2.3	1	30
28	2.7	1.4	1.3	48
39	2.8	2.7	0.1	4
42	3.3	2.6	0.7	21
53	4.2	3.2	1	24
63	4	3.5	0.5	13
65	3.5	3	0.5	14
66	3.5	2.8	0.7	20
91	3.7	3.4	0.3	8
95	3.8	3	0.8	21
96	3.3	2.6	0.7	21
97	2.6	2.3	0.3	12

מתוך הטבלה ניתן לראות כי מתוך 21 גגות שהראו חריגה במצב המוצע, אחוז ההחמרה מהמצב הקיים ב-12 גגות הוא מעל ל-20% (מסומנים באדום בטבלה לעיל).

מבנה מס' 95 אינו רגיש להצללה ומכאן ש-11 גגות אינם עומדים בקריטריון לגגות (6, 9, 10, 11, 12, 26, 27, 28, 42, 53, 96).





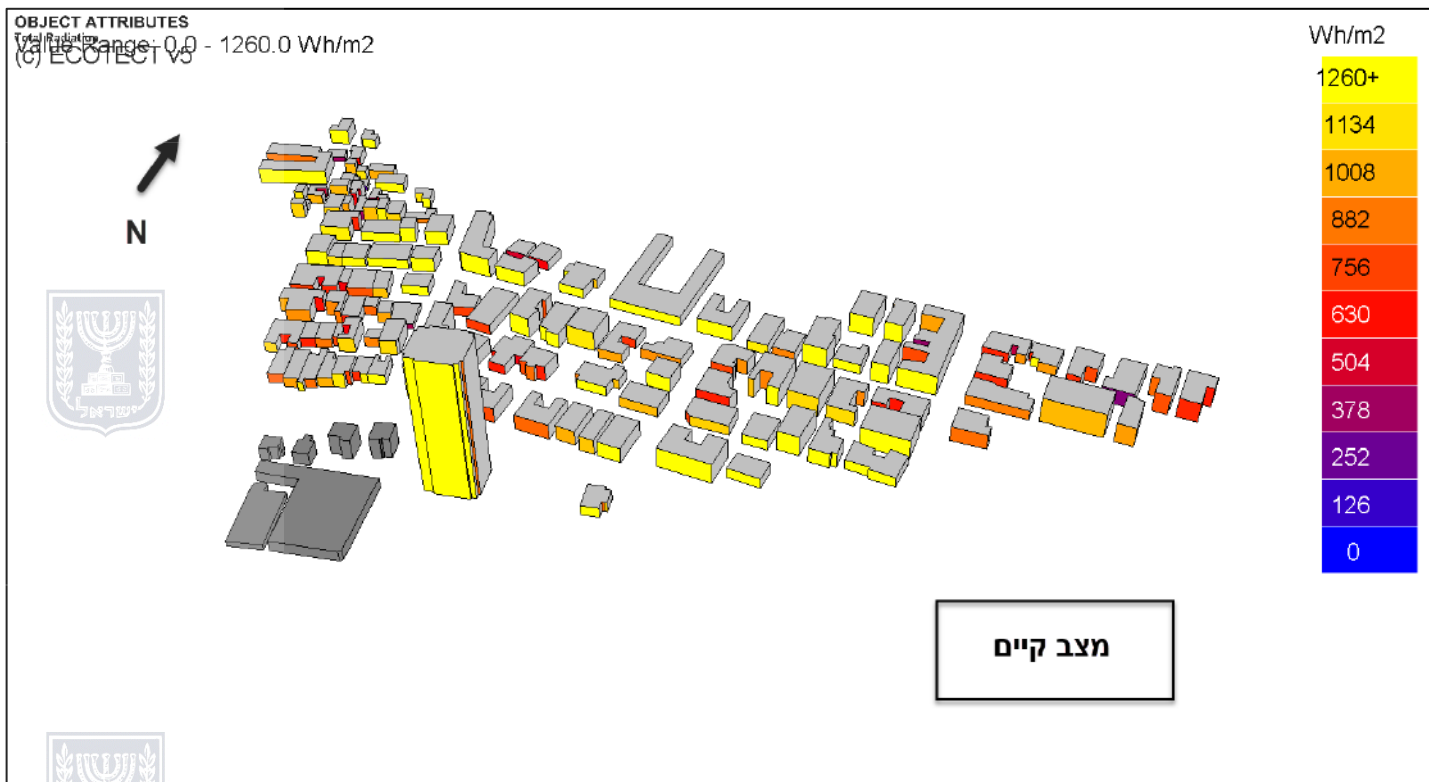
3.3.1.2 הצללה על חזיתות דרומיות בסביבת התוכנית

לפי הקריטריון המוצע, דרושה מידת חשיפה של מינימום 1.26 kWh/m^2 בחזית הדרומית, 0.84 kWh/m^2 על החזית הדרום-מערבית ו- 0.7 kWh/m^2 על החזית הדרום-מזרחית, ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00. התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות בסביבת התוכנית.





תנאים ג.5: כמות קרינת השמש ב- kWh/m^2 על חזיתות דרומיות של מבנים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00 במצב הקיים ובמצב המוצע





מתוך 124 מבנים בתחום חותם צל התוכנית, 21 מבנים מראים החמרה של על ל-20% מהמצב הקיים (5, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 28, 30, 31, 40, 46, 47, 49, 70, 71, 78, 80, 87, 94). מתוכם מבנה מס' 49 אינו רגיל להצללה, כך ש-20 מבנים הרגישים להצללה אינם עומדים בקריטריון לחזיתות דרומיות. כמויות הקרינה ואחוזי ההחמרה מהמצב הקיים מפורטים בטבלה ג-4.

טבלה ג-4: שיעור השפעת הצל של התוכנית על החזיתות הדרומיות של מבנים בתחום חותם הצל, בהם צפויה חריגה במצב המוצע, ביום הקצר בשנה

מס' מבנה	כמות קרינת שמש ב- Wh/m^2 , במצב הקיים	כמות קרינת שמש ב- Wh/m^2 , במצב המוצע	אחוז ההפחתה מהמצב הקיים
1	806	794	1
2	975	935	4
3	1162	1111	4
4	1014	944	7
5	1149	855	26
6	1177	945	20
7	1312	906	31
8	1192	745	38
9	1250	717	43
10	774	483	38
11	1524	1129	26
12	842	712	15
13	1013	1013	0
14	1066	1056	1
15	1351	1344	1
16	1525	1522	0
17	1672	1531	8
18	1647	1641	0
19	1669	1666	0
20	1678	1612	4
21	1617	1457	10
22	1213	1209	0
23	1094	1092	0
24	1036	1030	1
25	1307	1084	17
26	857	560	35





38	408	663	27
43	420	732	28
8	978	1066	29
27	822	1120	30
35	589	904	31
13	965	1106	32
2	743	761	33
3	850	877	34
4	648	675	35
2	1074	1100	36
2	920	938	37
2	898	916	38
1	661	667	39
31	572	833	40
13	857	990	41
16	352	421	42
1	732	736	43
1	578	586	44
7	745	797	45
21	831	1056	46
24	969	1268	47
14	639	743	48
34	487	735	49
19	1100	1350	50
20	1020	1269	51
12	1005	1147	52
4	945	987	53
18	1025	1251	54
4	904	939	55
0	667	669	56
8	692	756	57
4	1268	1320	58
0	1110	1113	59
0	1118	1119	60
4	1257	1316	61
0	663	665	62



2	843	859	63
0	968	970	64
4	992	1037	65
12	785	897	66
0	1200	1205	67
1	1362	1371	68
19	1043	1293	69
47	653	1231	70
31	629	909	71
20	924	1160	72
2	1547	1584	73
6	1481	1577	74
14	1364	1588	75
18	1235	1503	76
9	534	586	77
24	389	510	78
12	1460	1650	79
21	1088	1376	80
16	1084	1290	81
1	1177	1188	82
1	1129	1139	83
1	1242	1254	84
1	1158	1165	85
7	1231	1320	86
23	970	1262	87
19	1093	1342	88
17	1109	1337	89
20	1152	1446	90
6	657	696	91
1	676	682	92
17	800	963	93
32	476	703	94
0	316	316	95
0	789	786	96
0	689	690	97
16	757	902	98



6	1033	1103	99
1	1170	1180	100
1	1041	1049	101
1	379	382	102
0	981	984	103
0	1094	1096	104
1	1091	1101	105
0	379	380	106
0	1154	1156	107
1	1017	1025	108
0	1035	1040	109
1	580	584	110
0	550	550	111
20	1095	1372	112
1	1178	1193	113
1	192	193	114
0	297	297	115
0	361	361	116
0	1004	1007	117
0	1139	1141	118
0	1029	1033	119
1	1343	1351	120
1	379	382	121
0	618	619	122
0	1446	1451	123
0	1512	1517	124

3.3.2 בדיקת הצללה בתוך שטח התוכנית

בתרשימים להלן מוצגת כמות קרינת שמש על הבינוי המוצע ביום ה-21 לדצמבר, בין השעות 09:00-15:00.

3.3.2.1 חשיפת גגות לשמש חורפית

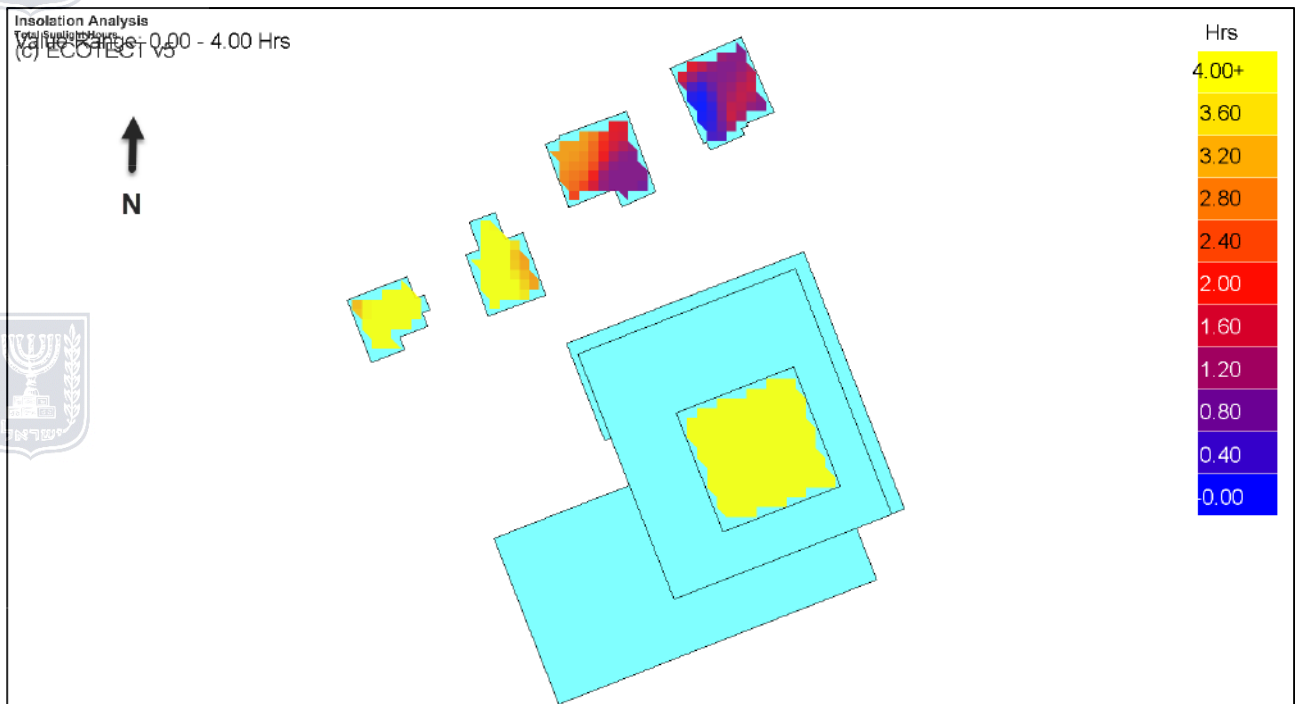
לפי הקריטריון המוצע, דרושה חשיפה לשמש של 50% משטח גגות מבנים בסביבת התוכנית ב-21 לדצמבר, במשך 4 שעות לפחות, בין השעות 09:00-15:00.

התרשים להלן מציג את מספר שעות החשיפה לשמש על גגות בשטח התוכנית.





תרשים ג.6: שעות שמש על גגות הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במבט על



גג המגדל שבשטח התוכנית מקבל חשיפה נאותה לאור השמש ומראה עמידה בקריטריון.

מתוך ארבעת המבנים לשימור שני המבנים המזרחיים עומדים בקריטריון ושני המבנים המזרחיים אינם עומדים בקריטריון היות והם נתונים להצללה עצמית מהמגדל המתוכנן.

3.3.2.2 חשיפת חזיתות דרומיות לשמש חורפית

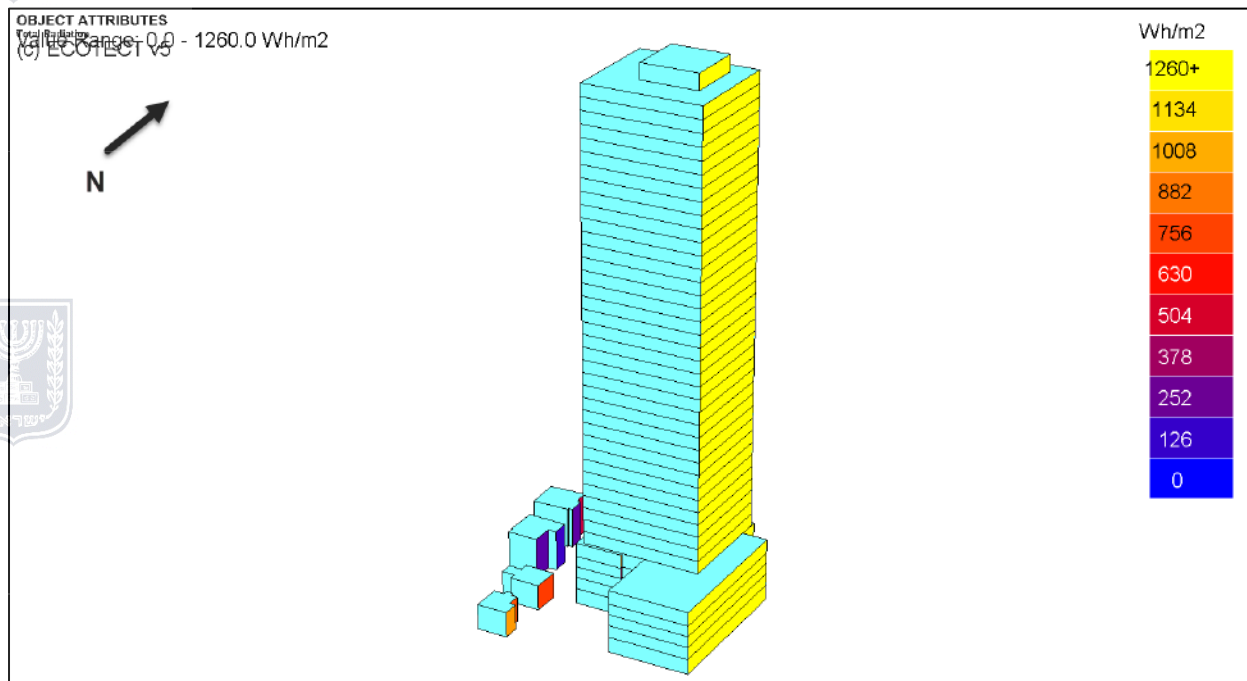
לפי הקריטריון המוצע, דרושה מידת חשיפה של מינימום 1.26 kWh/m^2 בחזית הדרומית, 0.84 kWh/m^2 על החזית הדרום-מערבית ו- 0.7 kWh/m^2 על החזית הדרום-מזרחית, ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00. התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות בשטח התוכנית.





תרשים ג.7: כמות קרינת השמש על החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במבט מכיוון

דרום



מהבדיקה עולה כי כל הקומות בחזית הדרומית של המגדל עומדות בקריטריון.

החזיתות הדרומיות של המבנים לשימור נתונות להצללה עצמית ע"י המגדל ואינן עומדות בקריטריון.

3.3.2.3 חשיפת שטחים פתוחים בסביבת התוכנית

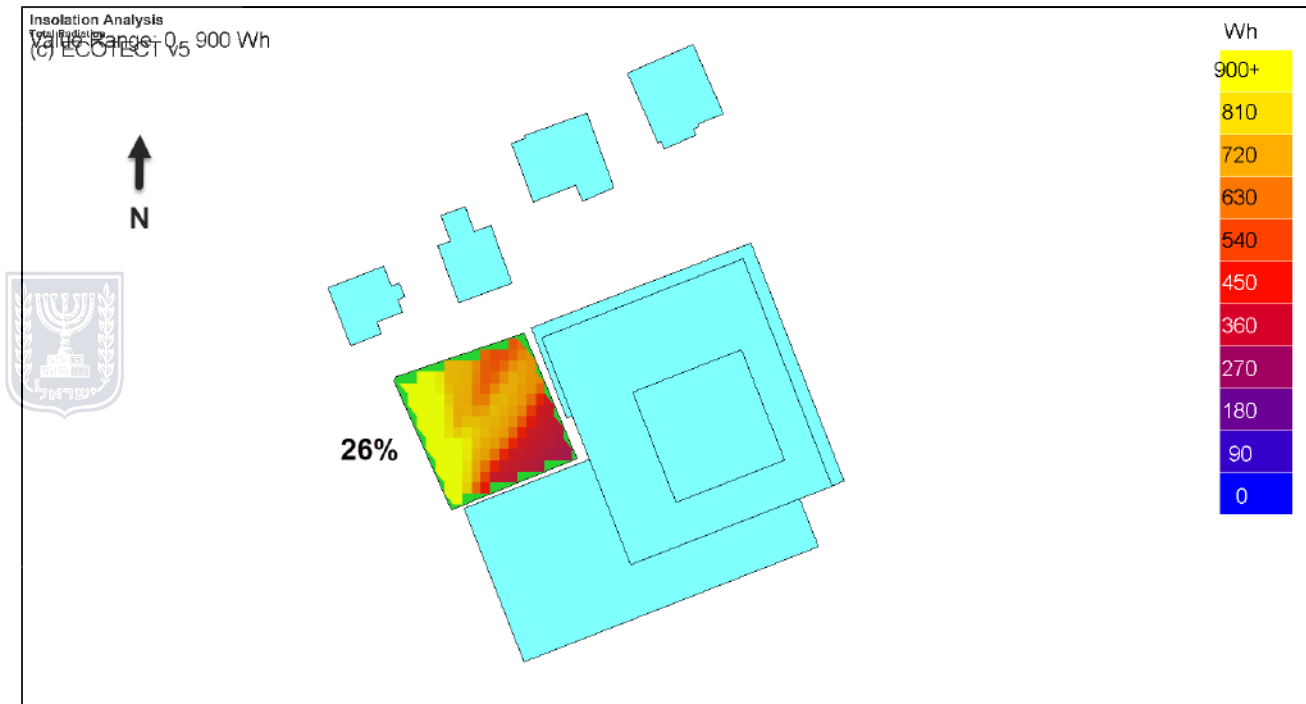
לפי הקריטריון המוצע, נדרשת חשיפה לשמש של 30% מהשצ"פ לכמות קרינה מינימאלית של 0.9 kWh/m^2 ב-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00.

התרשים להלן מציג את כמות קרינת השמש על שטחים פתוחים בסביבת התוכנית.





תרשים ג.8: כמות קרינת השמש על השצ"פים בסביבת התוכנית ביום ה-21 בדצמבר בין השעות 09:00-15:00, במצב המוצע, במבט על



השצ"פ שבשטח התכנית נתון להצללה מהמגדל המתוכנן ואינו עומד בקריטריון המוצע, רק 26% משטחו חשוף אל לפחות 900 Wh/m².

3.4 סיכום

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י שני קריטריונים. הקריטריון הראשון דורש חשיפה של לפחות 1.26 kWh/m² על חזיתות דרומיות, 0.84 kWh/m² על החזית הדרום-מערבית, 0.7 kWh/m² על החזית הדרום-מזרחית, לפחות 4 שעות שמש על מחצית משטח הגג ולפחות 0.9 kWh/m² על 30% בשטחים פתוחים בסביבת התוכנית. הקריטריון השני הדורש הפחתה בכמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים של עד 20%.



3.4.1 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה

נמצא כי מתוך 124 המבנים שבתחום חותם הצל של התוכנית קיימים 110 מבנים המשמשים למגורים ומוגדרים כרגישים להצללה. 11 מבנים ראים חריגה בגג ו-20 מבנים מראים חריגה בחזית הדרומית, קיימת חפיפה במבנים מסויימים. פירוט המבנים בסביבה המראים חריגה כלשהי מפורטים בטבלה מס' ג-5.





טבלה ג-5: פירוט מבני הסביבה הרגילים להצללה המראים חריגה כלשהי

מס' המבנה	כתובת	חריגה בחזית הדרומית	חריגה בגג
5	אמזלג 51	כן	-
6	אמזלג 53	-	כן
7	אמזלג 55	כן	-
8	יהודה הלוי 2	כן	-
9	יהודה הלוי 4	כן	כן
10	יהודה הלוי 6	כן	כן
11	פינס 41	כן	כן
12	יהודה הלוי 8	-	כן
26	יהודה הלוי 7	כן	כן
27	יהודה הלוי 5	כן	כן
28	יהודה הלוי 3	כן	כן
30	רוקח שמעון 37	כן	-
31	רוקח שמעון 35	כן	-
40	שטיין 12	כן	-
42	שטיין 8	-	כן
46	כפר סבא 23	כן	-
47	כפר סבא 25	כן	-
53	לילינבלום 12	-	כן
70	לילינבלום 15	כן	-
71	לילינבלום 11	כן	-
78	ראשונים 15	כן	-
80	שרעבי 19	כן	-
87	בוסתאני 23	כן	-
94	רוטשילד 14	כן	-
96	רוטשילד 18	-	כן

3.4.2 ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית

גג המגדל והחזית הדרומית שלו עומדים בקריטריונים.

מתוך ארבעת המבנים לשימור שני המבנים המערביים עומדים בקריטריון ושני המבנים המזרחיים אינם עומדים בקריטריון. כל ארבעת המבנים לשימור מראים חריגה בחזית הדרומית שלהם. המבנים לשימור נתונים להצללה עצמית ע"י המגדל המתוכנן ממזרחם ביחס אליהם.

השצ"פ בשטח התכנית אינו עומד בקריטריון ונתון להצללה עצמית.





פרק ד' רעש ואיכות אוויר

4.1 רעש

4.1.1 כללי

התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים הכוללת עירוב שימושים כאמור לעיל בתיאור התכנית. עיקר השפעות הרעש הצפוי כתוצאה מהקמת התכנית הינו כתוצאה ממערכות אלקטרומכאניות בגגות ובחניונים.

4.1.2 רעש חזוי מכבישים

שטח התכנית נמצא באזור עירוני בסמיכות לרחוב יפו המוגדר כדרך עירונית.

המשרד להגנת הסביבה ביצע, בשיתוף עם עיריית תל אביב, מיפוי לאזורים החשופים לרעש מתנועת כלי רכב ורכבות בעיר.

המיפוי נעשה לעיר תל אביב כולה המחולקת ל-30 אזורים סטטיסטיים לשעות יום, לילה ול-24 שעות. החישוב מתייחס לשתי שורות הבתים הראשונות הסמוכות לכביש. כמו כן, המיפוי נעשה אך ורק לקטעי רחובות עם תנועה של מעל ל-2000 כלי רכב ביממה.

תרשים מס' ד.1 מציג מפלס רעש מתחבורה שווה ערך לשעות היום (L_{day} , dB(A)).

בחזית הפונה לרחוב יפו, בשעות היום, שוררים מפלסי רעש של 70-75 dB(A).

בהתאם לכך, מומלץ לנקוט באמצעים אקוסטיים במעטפת המבנה אשר יבטיחו מפלס רעש של 40 dB(A) בתוך המבנה. במבני חינוך\ציבור מפלס הרעש בתוך המבנה, עם חלונות סגורים, לא יעלה על 35 dB(A).

בשלב היתרי הבניה יוכן ד"ח אקוסטי מפורט בהתאם לנתונים תחבורתיים עדכניים לגבי איכות המיגון הנדרשת במעטפת המבנה.

4.1.3 מערכות אלקטרומכאניות

המערכות המכניות העיקריות שיופעלו בפרוייקט הינן מערכות מיזוג אוויר למבנים השונים המתוכננים בפרוייקט וכן מערכות האוורור לחניונים התת-קרקעיים.

בשלב זה של התכנון אין מידע באשר למיקום ולסוג מערכות מיזוג אוויר אשר ישולבו בפרוייקט ואין אפשרות לקבוע את מפלסי הרעש הצפויים כתוצאה מהפעלת המערכות המכניות ביחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרוייקט.





מומלץ כי תנאי להיתר בנייה לכל מבנה יהיה הכנת נספח אקוסטי הכולל הבדק השפעות של רעש ממערכות ממבנים סמוכים וכן בדיקת כלל המערכות המתוכננות במסגרת הפרויקט, מיקומן, והרעש הצפוי מהן בהתייחס למבנים המתוכננים בתחומי הפרויקט וביחס למבנים הקיימים בתחומי התכנית ומחוץ לה. במידת הצורך יתוכננו אמצעים אקוסטיים (לרבות משתיקי קול, מחיצות אקוסטיות וכו') כדי להפחית את הרעש ביחס למפלסים המותרים ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן - 1990.

4.1.4 רעש ורעידות מהרק"ל

לאורך הדופן הצפונית של התכנית מתוכנן קו רק"ל (הקו האדום).



לאור קרבת הקו לשטח התכנית וקווי הבניין המוצעים, קיים פוטנציאל למטרדי רעש ורעידות מתנועת הרכבות.

מוצע כי לעת היתר בנייה תוכן חוות דעת אקוסטית לנושא רעש ורעידות מהרק"ל, אשר תבחן את מפלסי הרעש והרעידות הצפויים ואת ההשפעות על התכנית המוצעת. ככל ויידרש, חוות הדעת תציע פתרונות אקוסטיים ומבניים להתמודדות עם חריגות מהקריטריון.



תרשים מס' 1.7
מפת חשיפה לרעש מתנועת
כלי רכב בסביבת התכנית
בגובה 4 מטר
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

גבול התכנית

מפלסי רעש מתחבורה בגובה 4 מטר



≤ 55 dB



$55 < \leq 60$ dB



$60 < \leq 65$ dB



$65 < \leq 70$ dB



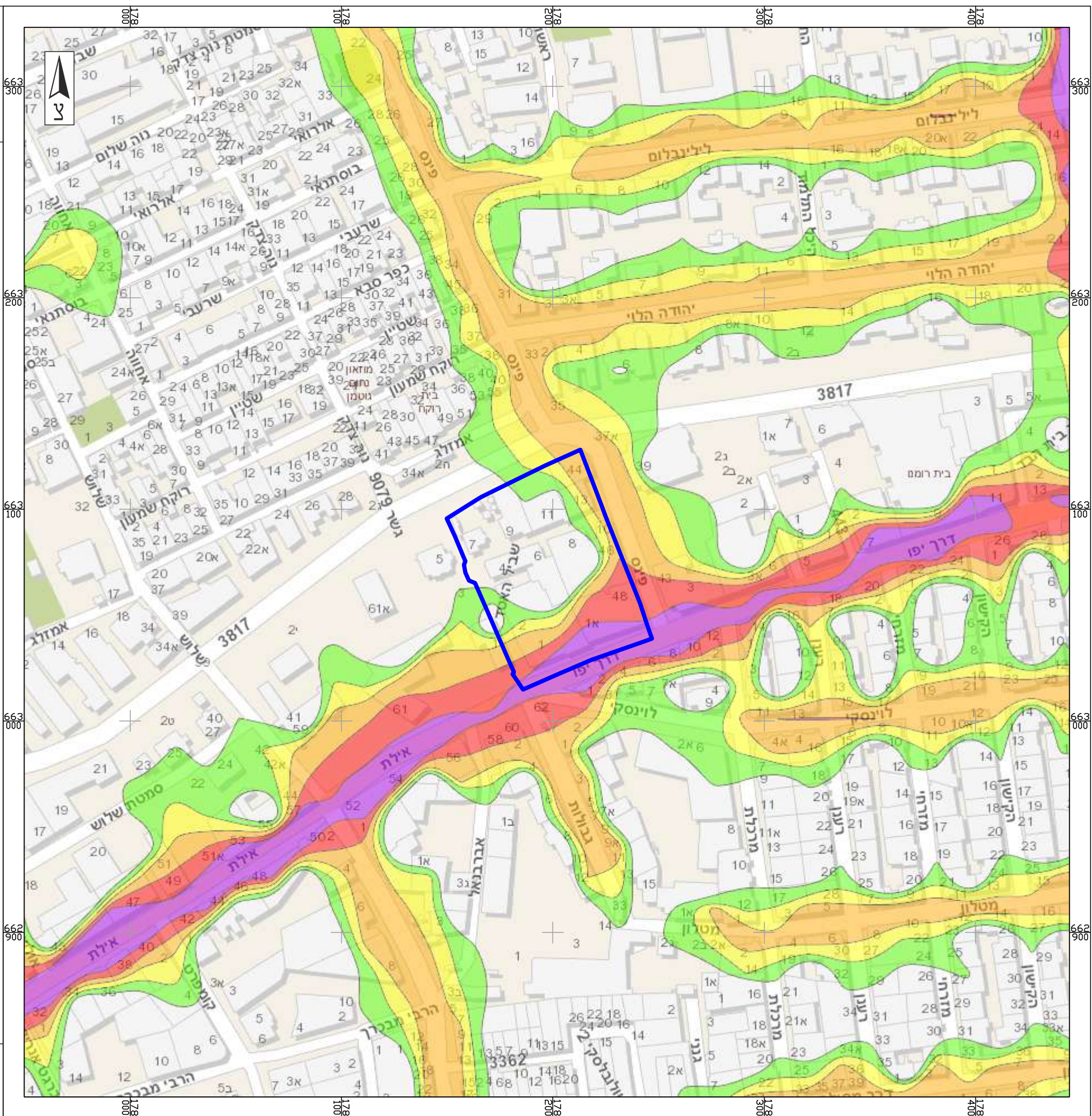
$70 < \leq 75$ dB



> 75 dB



לשם שפר
איכות סביבה





4.1.5 רעש בשלב העבודות

שטח התכנית נמצא בסמיכות לאזור מגורים קיים ולפיכך קיים פוטנציאל למטרדי רעש בזמן הבנייה, בעיקר בשלבי החפירה והדיפון.

להלן מפורטים הקריטריונים הרלוונטיים לזמן הבנייה:

1. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 - התקנות אוסרות על ביצוע עבודות ההקמה באזור מגורים בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת. הוראות התקנות אוסרות פעילות בניה בין השעות 19:00 ל-07:00 למחרת גם מחוץ לאזור המגורים אם הרעש גורם הפרעה או מטרד.
2. תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש). לפי תקנות אלה, כשמנוע המכונה מואץ במהירות המרבית המותרת לפי הוראות היצרן, לא יעלה מפלס הרעש על $L_{Aeq}=80 \text{ dB}$ במרחק ייחוס של 15 מ'.
3. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990 - מכונות שיופעלו באתר דרך קבע (כמו מפוחי אוורור מנהרות, גנרטורים וכו') באופן רציף ויום יומי למשך שישה חודשים או יותר, יהיו מחויבים בעמידה בהוראות תקנות רעש בלתי סביר.

4.2 זיהום אוויר

4.2.1 כללי



פליטות האוויר הצפויות בתחום התכנית נובעות בעיקרן מפליטות מתחבורה מרחוב יפו וכן משימושי המסחר, מאוורור החניונים וכתוצאה מהפעלת גנרטור חירום לתחזוקה שוטפת.

נדרש לתכנן תוואי למנדוף בתי אוכל משימושי המסחר ואוורור אגוז גנרטור בגגות המבנים.

מיקום פליטות אוויר מחניונים ייעשה בתיאום ובאישור הרשות לאיכות הסביבה כתנאי למתן היתר בנייה. מומלץ כי פתחי האוורור לא יופנו לכיוון מעברים ציבוריים.





פרק ה' זיהום קרקע וגזי קרקע

תכנית מס' 507-0629261 "תא/מק/4920 – מתחם האטד" ממוקמת בדרום-מערב תל אביב.

התכנית מציעה שימור מספר מבנים טמפלרים לאורך פארק המסילה והריסת המבנים לאורך דרך יפו, לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה.

מצורף בנספח מס' 1 סקר היסטורי אשר בוחן האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם.



עיקר התכנית שימש לאורך השנים למגורים ומסחר, ללא כל פוטנציאל זיהום.

אותרו וסומנו: נגרייה קיימת ומספר נגריות היסטוריות, טחנת קמח היסטורית וכן מצבעת בדים היסטורית. מוצעת תכנית דיגום באזורים אשר אותרו כבעלי פוטנציאל זיהום קרקע, ואינם במבנים לשימור.

שטח התכנית ממוקם באזור המחויב בבדיקה לצורך בחינת הצורך במיגון בפני חדירת גזי קרקע.

הסקר מציע גם תכנית לדיגום גזי קרקע בהיקף ובמרכז המרתף.





פרק ו' הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים

6.1 הנחיות כלליות לשלבי הבניה

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבניה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבניה. ינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבניה ולמירוב מחזור פסולת הבניה.



6.1.1 רעש

1. עבודות הבניה יבוצעו בהתאם להוראות בדבר מניעת רעש בזמן ביצוע עבודות בניה של המשרד להגנת הסביבה.
2. בתחילת העבודות, ובפרט לעבודות החפירה, יוכן נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.



6.1.2 רעידות

יוכן נספח ביצוע טרם תחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3, לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, ינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

6.1.3 מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבניה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לפעול כדלקמן:



1. מערומי העפר ימוקמו הרחק משולי האתר הסמוכים למגורים ולבית הספר הקיים.
2. בעת נשיבת רוחות חזקות (מהירות רוח של 6 מ"ש/שניה בקירוב ויותר) יכוסו הערימות ביריעות, או שתמנע מהן פליטת חלקיקים ע"י יישום חומר מנחית אבק כנ"ל או הרטבה ושמירת לחות פניהן.
3. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
4. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיאוט הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
5. בעת פעולות הריסה יש להרטיב את האלמנטים השונים או לנקוט בפעולות דומות ע"מ למנוע הרחפת אבק. העמסת פסולת בניין המפונה משטח התכנית תעשה מהגובה המינימלי המתאפשר.
6. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.





7. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

6.2 פסולת בניין

1. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.
2. פסולת הבניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל – 1970.
3. מאזן פסולת, הטמנה ומחזור - הצהרות לגבי כמויות, קבלות ואישורים מאתרים מורשים יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה בהתאם לשלבי העבודה השונים.



6.3 אסבסט

ככל שיוצר חשד בדבר הימצאות אסבסט בתחום התוכנית, תנאי להיתר הריסה/בנייה לכל בניין וכפעולה מקדימה לפעילות הקבלן בשטח, תבוצע בדיקת הימצאות אסבסט באתר. בהתאם לתוצאות והכמויות, יבוצעו עבודות פירוק האסבסט כשלב ראשון ומקדים לפעולות ההריסה. עבודות אלה תבוצענה באמצעות קבלן/מפקח לפירוק אסבסט מאושר ע"י המשרד להגנ"ס ועפ"י הוראות החוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק התשע"א – 2011.



6.4 זיהום קרקע

תנאי לקבלת היתר בניה הינו ביצוע בדיקות קרקע וגזי הקרקע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה וקבלת אישורו.

6.5 רעש

1. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים ממערכת הכבישים, מערכות מכאניות קיימות בסביבת התכנית והמערכות ההמתכונות ותקבע את סוג המיגון האקוסטי, ככל שידרש. חוות דעת זו תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
2. לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת לנושא רעידות אשר תבחן את השפעות הרק"ל על התכנית.



6.6 מטרדי רוח

תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע בדיקה למטרדי רוח בשטח התכנית בהתאם לתכנית הבינוי המעודכנת. ממצאי הבדיקה ואמצעים למיתון, ככל שידרשו, יתואמו מול הרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב.



6.7 איכות אוויר



1. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הגשת מפרטי מערכות האוורור של הבניינים לרשות לאיכות סביבה בעיריית תל אביב. תכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור, אופן ומיקום פליטת מזהמים מהחניונים, מערכות הסקה ומערכות חרום (כגון גנרטור), כמו גם מיקום פתחי כניסת אוויר צח.
2. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
3. פתחי כניסת האוויר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכו').
4. נקודת פליטת האוויר ממערכות האוורור של החניונים ייקבע בהתייחס למיקום מבנים קיימים ומתוכננים, מעברי הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי משחק ופעילות הציבור ובתיאום עם המחלקה לאיכות סביבה.





נספח 1

סקר קרקע





תכנית מס' 507-0629261
תא/מק/4920 – מתחם האטד

סקר היסטורי

ירושלים – דצמבר 2020

לשם שפר איכות סביבה בע"מ
רח' הנטקה 36, ת.ד. 3694, ירושלים 9678236,
טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103
דוא"ל shl@shl.co.il



תא/מק/4920 – מתחם האטד

סקר היסטורי

לשם - שפר איכות סביבה בע"מ
יונתן תורג'מן

הסקר הוכן ע"י:
עורך הסקר:





תוכן העניינים

6	פרק א' סקר היסטורי	
6	סיורים באתר וסביבתו	1.1
6	האתר / מפעל:	1.2
6	מיקום האתר:	1.3
8	שימושי קרקע וייעודי קרקע	1.4
11	תצ"אות וצילומים	1.5
11	מידע קרטוגרפי	1.6
11	מידע על הנכס	1.7
11	פירוט הפעילות באתר	1.8
11	פירוט של התשתיות והתכסית באתר	1.9
21	מידע הידרו-גיאולוגי	1.10
22	מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו	1.11
25	ניתוח ופרשנות הממצאים	1.12
25	הערכת רדיוס השפעה של מזהמים מהאתר על סביבתו	1.12.1
25	ניתוח פוטנציאל זיהום מאתרים שמקורם הוא מחוץ לאתר	1.12.2
25	ניתוח פוטנציאל זיהום מהאתר על מקורות מים עיליים סמוכים ואקוויפרים:	1.12.3
25	פוטנציאל זיהום מהאתר על מבנים רגילים:	1.12.4
25	תיאור המידע הטופוגרפי והתייחסות להערכת כיווני זרימת נגר עילי ותשטיפי שטח:	1.12.5
25	זיהוי ומיפוי אזורים חשודים:	1.12.6
26	גזי קרקע	1.13
27	פירוט מקורות מידע לסקר זה:	1.14





רשימת תרשימים

- תרשים א.1: מיקום התכנית בסביבה 7
- תרשים א.2: תצלום אוויר של אזור התכנית, הכולל את שימושי הקרקע 10
- תרשים א.3: מפות היסטוריות עם סימון שטח התכנית 13
- תרשים א.4: תצלומי אוויר היסטוריים 14
- תרשים א.5: מיקום התכנית ע"ג תשריטי תבע"ות היסטוריות 15
- תרשים א.6: מפת מפלסי מי תהום 16
- תרשים א.7: מפת רדיוסי מגן מקידוחי הפקה 17
- תרשים א.8: מפה גיאולוגית 18
- תרשים א.9: חתך גאולוגי 19
- תרשים א.10: מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים, עם סימון שטח התכנית 20





תקציר

תכנית מס' 507-0629261 "תא/מק/4920 – מתחם האטד" ממוקמת בדרום-מערב תל אביב. התכנית מציעה שימור מספר מבנים טמפלרים לאורך פארק המסילה והריסת המבנים לאורך דרך יפו, לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה.

סקר זה הנו סקר היסטורי אשר בוחן האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם.



עיקר התכנית שימש לאורך השנים למגורים ומסחר, ללא כל פוטנציאל זיהום. אותרו וסומנו: נגרייה קיימת ומספר נגריות היסטוריות, טחנת קמח היסטורית וכן מצבעת בדים הסטורית.

מוצעת תכנית דיגום באזורים אשר אותרו כבעלי פוטנציאל זיהום קרקע, ואינם במבנים לשימור.

שטח התכנית ממוקם באזור המחויב בבדיקה לצורך בחינת הצורך במיגון בפני חדירת גזי קרקע. הסקר מציע גם תכנית לדיגום גז קרקע בהיקף ובמרכז המרתף.





מבוא

תכנית מס' 507-0629261 תא/מק/4920 – מתחם האטד ממוקמת בדרום-מערב תל אביב.



שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון. שטח התכנית הינו כ-6 דונם המחולקים ל-2 בחלקו הצפוני של המתחם ע"י שביל האטד.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות עירונית לאורך דרך יפו ומתחם המסילה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות למרחב המסילה, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים.

זאת, על ידי קביעת הוראות לשימור מבנים טמפלרים לאורך פארק המסילה והריסת המבנים לאורך דרך יפו לצורך הקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה. כמו כן, התכנית קובעת הפקעות לטובת הרחבת דרך יפו ורחוב פינס ומגרש ציבורי ביעוד מעורב לשטחים פתוחים ושטח למבני ציבור.



שטח התכנית ממוקם באזור המחוייב בביצוע סקר היסטורי, וסקר גז קרקע, בהתאם לשכבות ב GIS עיריית ת"א.

כחלק מהליכי אישור התכנית, עלתה הדרישה לבחון האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם.

לצורך הבחינה, היה צורך לבצע במקום סקר היסטורי לבחינת קיומם ואיתורם של מקורות פוטנציאליים לזיהום היסטורי של הקרקע.

סקר הקרקע ההיסטורי, ממצאיו ומסקנותיו, מוצגים בדו"ח שלהלן.



סקר הקרקע מצא כי קיים פוטנציאל לזיהום קרקע בעיקר משלוש נגריות ומטחנת קמח אשר פעלה באתר. בנוסף פעלו באתר במשך זמן קצר מצבעת בדים ביתית, ונגרייה נוספת, בשטחים אלו לא מוצעים קידוחי קרקע מכיוון שמדובר במבנים לשימור ומכיוון שבתי המלאכה פעלו זמן קצר בלבד.





פרק א' סקר היסטורי

1.1 סיורים באתר וסביבתו

סיור נערך באתר – ב 17/09/2020.

בסיור הייתה גישה למרבית המתחם, כאשר לחלק מהמבנים לשימור לא בוצעה כניסה (חצרות מבני מגורים סגורים).



1.2 האתר / מפעל:

507-0629261 תא/מק/4920 – מתחם האטד

שטח התכנית 6.37 דונם

נסח טאבו מצורף בנספח מס' 1.

1.3 מיקום האתר:

התכנית ממוקמת בדרום שכונת נווה צדק.

מיקום התכנית בסביבה מוצג בתרשים מס' 1.

נ.צ. של האתר : 178197/663075

להלן טבלת גושים / חלקות:

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7012	לא מוסדר	חלק	6-8, 13-16, 18-19	20

שטח האתר 6.37 דונם

שנת הקמת המפעל / נכס: שטח התכנית היה שייך לפרדס בסמכות יפו.

שטח הפרדס נרכש ויושב ע"י הטמפלרים בשנת 1903 לערך (שכונה טמפלרית בשם "ואלהלה").

סטטוס חוקי: בעלי הקרקע בהווה: בעלים מרובים, כאשר מנהל המתחם הנו מר דני שאנס, כאשר כ 50% מהחלק

אשר איננו לשימור בבעלותו / בשותפות איתו.





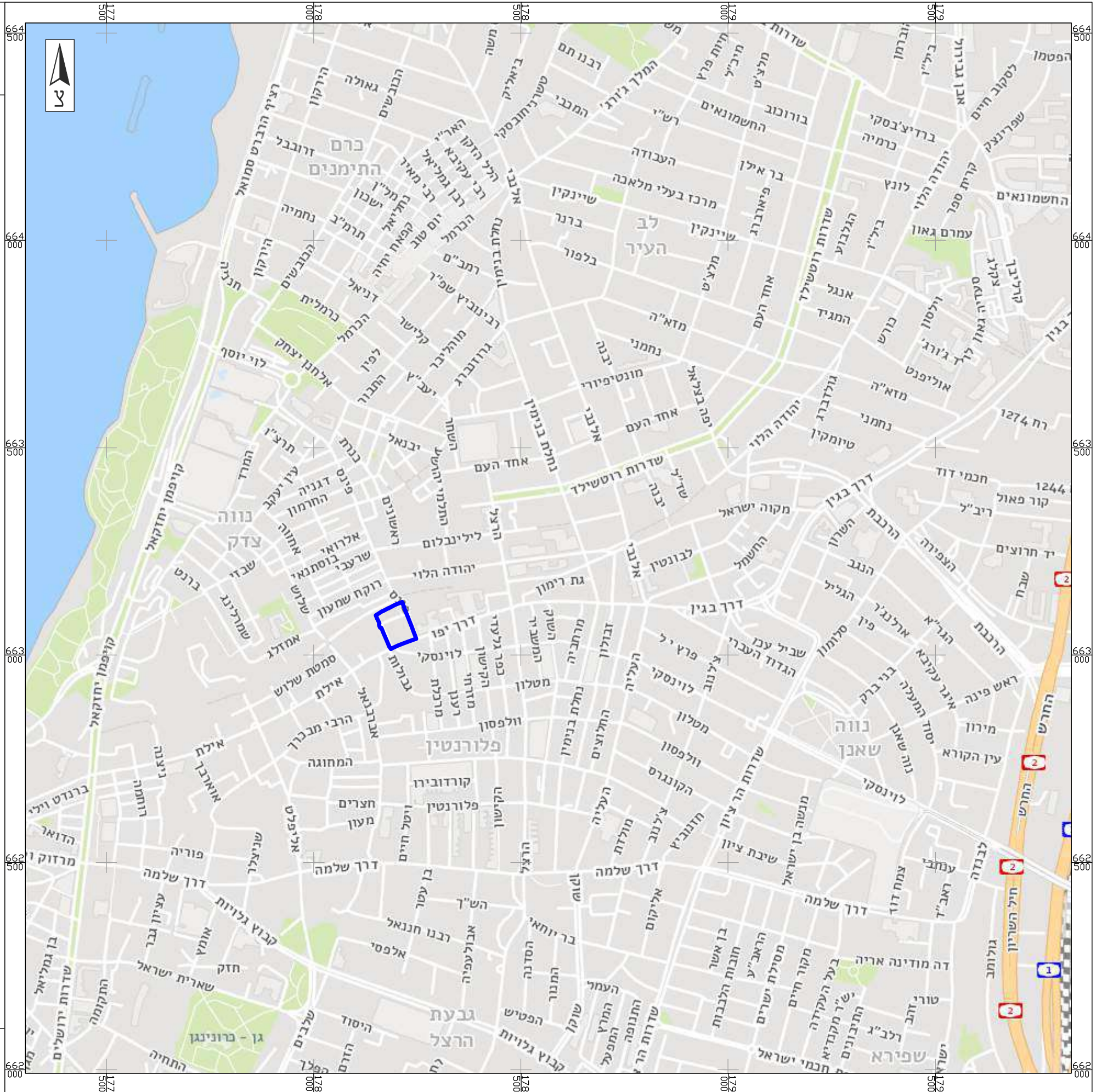
תרשים מס' 1
מיקום התכנית וסביבתה
קנ"מ 1:10,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





בעלי הקרקע בעבר: הקרקע הייתה שייכת בעבר לבעלים מרובים

היישובים הסמוכים: האתר נמצא בדרום שכונת נווה צדק בת"א.

מפעלים סמוכים: כיום, הסביבה המיידית של התכנית שטחי מסחר, מלונאות ומגורים (ממזרח – מגדל ליבר, ממערב – מגדל נווה צדק, ומדרום מסחר ומגורים.

בעבר שטח המתחם היה פרדס.

השטח מדרום לתכנית, מעבר לרח' יפו – מאופיין בשימושי מגורים מעל חזית מסחרית.

ממזרח לשטח התכנית, מעבר לרח' פינס – קיים בו מגדל ליבר (מגדל מגורים וחזית מסחרית).

מצפון לשטח התכנית, משתרע אתר הרכבת הקלה – הקו האדום (היסטורית השטח היה חניון, ותוואי קו הרכבת היהסטרית – הבריטית לירושלים).

ממערב לשטח התכנית, מעבר לרחוב האטד, קיימים מספר מבנים המשמשים למלונאות ומסחר, ומגדל מגורים – מגדל נווה צדק.



תחנת התדלוק הקרובה ביותר הנה תחנת דלק – סונול – אילת אשר ממוקמת כ- 270 מ' דרום מערבית לשטח התכנית.

תחנות תדלוק נוספות בסביבת התכנית:

תחנת דלק – פז – אילת אשר ממוקמת כ- 380 מ' דרום מערבית לשטח התכנית.

לא אותרו תחנות דלק נוספות ברדיוס של עד 500 מ' משטח התכנית.



1.4 שימושי קרקע וייעודי קרקע

כיום, מרבית התכנית הנו מבונה, כאשר בחזית לכוון רח' יפו, קיימת חזית מסחרית אשר מאכלסת בעיקר בתי אופנה, ובעורף המבנה קיימים חללים המשמשים כמחסני בגדים וגזרייה. בנוסף, אותרה נגרייה.

המבנים לשימור משמשים היום למגורים, כאשר במבנה המזרחי (בפינת רח' פינס) ישנה חזית מסחרית – חנות עתיקות ומחסן בגדים.

תכנית ת"א A משנת 45 מייעדת את שטח התכנית ברובו למסחר (הדופן הצפונית והמזרחית של התכנית). ואילו המערבית – לתעשייה.

ייעוד התכנית שונה בתכנית תא/ 1200 משנת 1975 ל – "שטח לתכנון בעתיד" בו לא תורשה כל בנייה ללא אישור תכנית מפורטת, וזו התב"ע אשר בתוקף למתחם.

כיום, סביבת התכנית ממוקמת באזור המאופיין כאזור מגורים, תעסוקה ומסחר:

השטח מדרום לתכנית, מעבר לרח' יפו – מאופיין בשימושי מגורים מעל חזית מסחרית.

ממזרח לשטח התכנית, מעבר לרח' פינס – קיים בו מגדל ליבר (מגדל מגורים וחזית מסחרית).

מצפון לשטח התכנית, משתרע אתר הרכבת הקלה – הקו האדום (היסטורית השטח היה חניון, ותוואי קו הרכבת





היהסטורית – הבריטית לירושלים).

ממערב לשטח התכנית, מעבר לרחוב האטד, קיימים מספר מבנים המשמשים למלונאות ומסחר, ומגדל מגורים מגדל נווה צדק.

תצלום אוויר של אזור התכנית, הכולל את שימושי הקרקע, מוצג בתרשים מס' 2.

להלן קומפילציית ייעודי קרקע לשטח התכנית וסביבתה:



מיקום התכנית ושימושי קרקע בסביבת התכנית
על רקע תצלום אוויר
קנ"מ 1:500

- 1 - מבנה טמפלרי – בית משפחת br.wagner משמש למגורים.
מבנה לשימור.
- 2 - מבנה טמפלרי – בית משפחת B. Hagenlocher. ככל הנראה מבנה זה איננו מאוכלס. הנ"ל מבנה לשימור.
- 3 - מבנה טמפלרי – בית משפחת A.wagner. מבנה זה משמש כיום למגורים, הסטורית: מסגרייה, בית מלאכה לאביזרי פח לרכב, מצבעה קטנה לבדים. הנ"ל מבנה לשימור.
- 4 - מבנה טמפלרי – בית משפחת Stephan. מבנה זה משמש כיום למגורים ומסחר. הסטורית אותו תיעוד לנגרייה במרתף. הנ"ל מבנה לשימור
- א.4 - מחסן בגדים
- ב.4 - חנות בגדים
- ג.4 - חנות עתיקות
- 5 - היסטורית בית משפחת Wagner, מבנה זה נהרס בשנות ה-50 והוקמה סככה במקומו. הסככה נהרסה בשנת 2009 ערך. ככל הנראה הסככה שימשה לאחסנת בדים וטקסטיל ובהמשך – כחניון בלבד.
- 6 - מבנה טחנת קמח הסטורי, כיום – מסחר ומלאכה.
- א.6 - נגרייה הסטורית
- ב.6 - נגרייה קיימת
- ג.6 - מחסן ציוד למלון (מגבות ומצעים) ובקומה העליונה - מגורים
- ד.6 - מחסן ביגוד
- ה.6 - נגרייה הסטורית
- ו.6 - מסחר – חנויות בגדים
- 7 - מבנה מסחר ואחסנה
- א.7 - מסחר – חנות בגדים, ומשרדים בקומה העליונה
- ב.7 - מחסן בגדים
- ג.7 - מחסן בגדים
- ד.7 - מחסן בגדים, הסטורית – נגרייה.
- ה.7 - מגורים
- 8 - היסטורית בית משפחת Wennagel, מסחר ומשרדים משנות ה-40: חנויות בגדים ומשרדים של חברת "נחושת", ככל הנראה משנות ה-40. כיום: חנויות בגדים, בעורף המבנה ובקומה העליונה – מעצב שמלות, ומתפרה
- 9 - מגדל ליבר – מגורים מסחר ותעסוקה
- 10 - מבנה מסחר ומגורים 3 קומות
- א.10 - מסחר ומגורים
- ב.10 - מגדל נווה צדק – מגורים ומסחר, עם מס' מבני מלונאות ומסחר מסביבו. תואי הרכבת – אתר עבודה





1.5 תצ"אות וצילומים

מפות היסטוריות עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשים מס' 2.

תצלומי אוויר היסטוריים מצורפים בתרשים 4.

במפת ת"א 1930 (תרשים ג') ניתן לראות כבר את המבנים בשטח התכנית – את טחנת הקמח, ואת מבני המגורים.

בתצלומי האוויר ניתן לראות שלמעשה גם בתצלום האוויר המוקדם ביותר, מ 1945 – שטח התכנית כבר מבונה,

כאשר עיקר השינויים הם הריסה ובנייה של סככות:

בתצלום האוויר משנת 1976 ניתן למשל לראות שנבנו סככות בחצר המבנה לשימור המזרחי (ברח' האטד 13 פינת

פינס)

בתצלום האוויר מ- 2011 ניתן לראות שהסככות באזור החניון ברח' האטד 10 נהרסו וקיים במקום חניון.

בתצלומי האוויר הבאים – 2011 עד 2020 למעשה לא היו שינויים מהותיים בבינוי במתחם.



1.6 מידע קרטוגרפי

שימושי קרקע סמוכים לשטח התכנית ע"ג תצלום אוויר הוצגו בתרשים מס' 2.

מפות היסטוריות עם סימון שטח התכנית מצורפות בתרשים מס' 3.

תצלומי אוויר היסטוריים מצורפים בתרשים 4.

מיקום התכנית ע"ג תשריטי תבע"ות משנים 1941, 1945, 1975 מצורף בתרשים מס' 5.

מפת מפלסי מי תהום מצורפת בתרשים מס' 6.

מפת רדיוסי מגן מקידוחי הפקה מצורפת בתרשים מס' 7.

מפה גיאולוגית מצורפת בתרשים מס' 8

חתך גאולוגי מצורף בתרשים 9.

מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים, עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשים מס' 10.



1.7 מידע על הנכס

מתוכננת הריסה של מבנים וסככות המשמשות למסחר, אחסנה, מגורים ומלאכה, תוך שימור ארבעת מבני המגורים

לאורך ציר הרכבת, והקמת מגדל בן 40 קומות בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה.

1.8 פירוט הפעילות באתר

פרוט השימושים לכל כתובת מופיע בסעיף 1.11, וכן בתרשים 2.

להלן תמצית השימושים: במזרח ובדרום התכנית השימושים הם שימושי מסחר, במרכז התכנית – שימושי אחסנה

ומגורים, במערב התכנית שימושי אחסנה ומסחר, כאשר אותה נגרייה אחת.



1.9 פירוט של התשתיות והתכסית באתר

המבנים הראשוניים בשטח התכנית הוקמו בשנת 1903 לערך, עם זאת לא אותרו הבקשות המקוריות משנים אלו,

כאשר סביר שהביוב הוזרם לבורות ספיגה.

יש לציין כי עיקר המבנים בתקופה זו היו מגורים, למעט טחנת הקמח.

אותרה תכנית תשתיות קיימות, המבנים מחוברים לביוב עירוני, אשר זורם בחלקו הצפוני של רח' האטד, ומתועל

לביוב ברח' פינס. המבנים לאורך רח' יפו מתועלים לביוב אשר עובר ברח' יפו.





התכנית הנה באזורים המבויים – בטון ואספלט ברוב שטח התכנית. ישנן גינות וחצרות בהן יש תכנית אדמה חשופה במבנים לשימור, בצפון שטח התכנית. תכנית תשתיות מצורפת בנספח מס' 2.

לא אותרו סימני הזנחה ושפך בשטח התכנית.





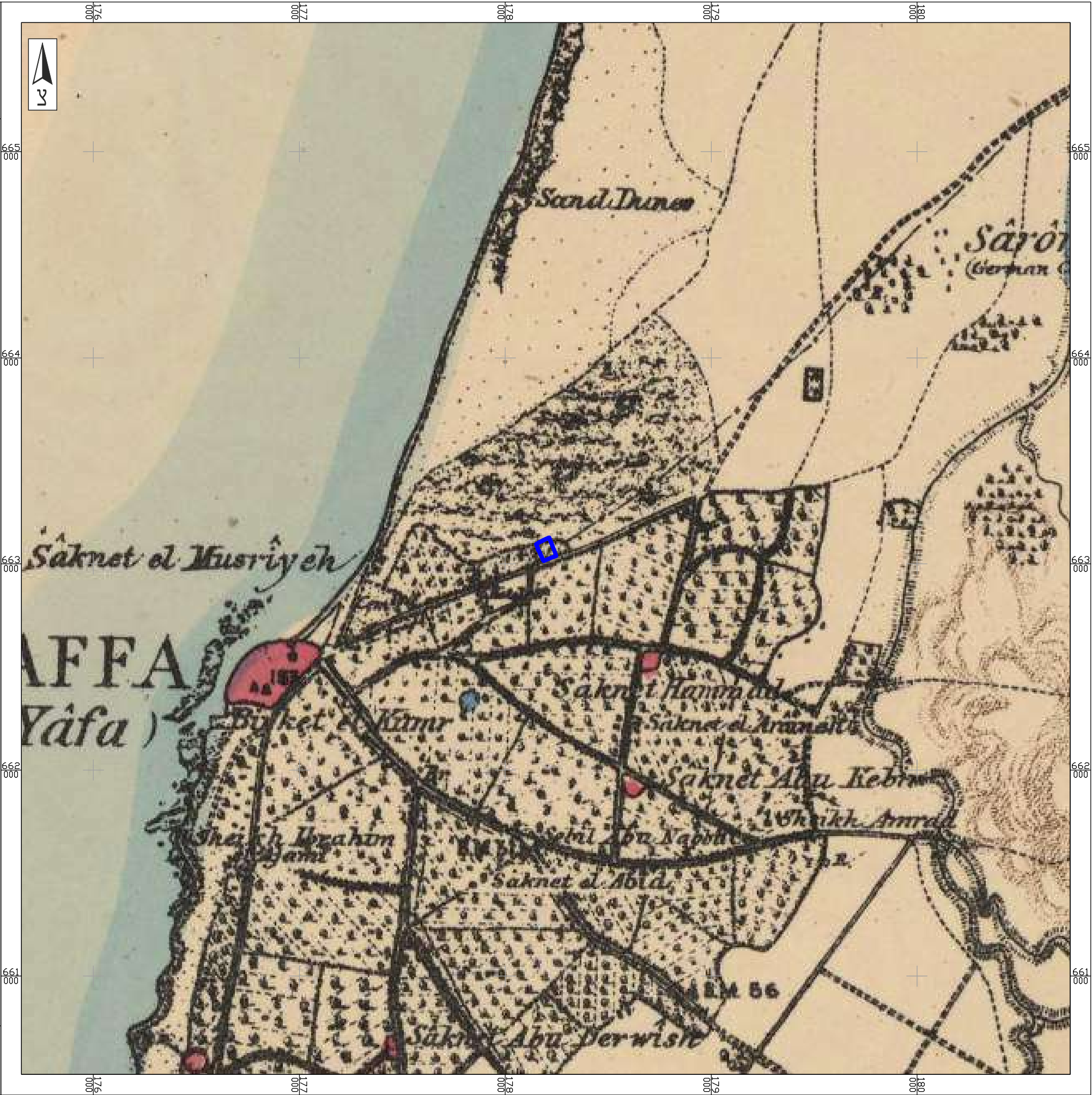
תרשים מס' א.3
מיקום התכנית ע"ג מפת
ישראל 1880
קב"מ 1:20,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





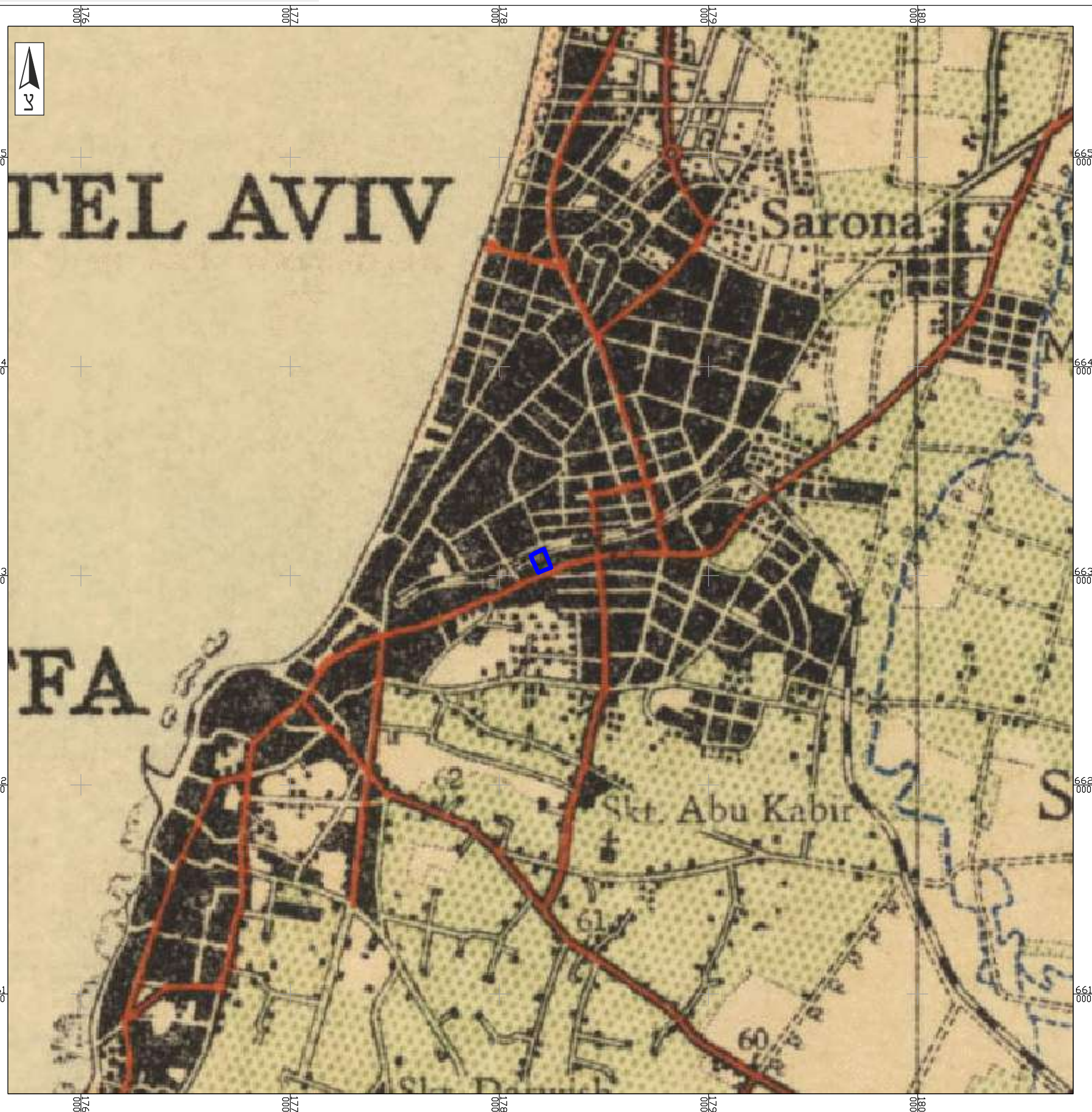
תרשים מס' 3.3
מיקום התכנית ע"ג מפת
ישראל 1935
קב"מ 1:20,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





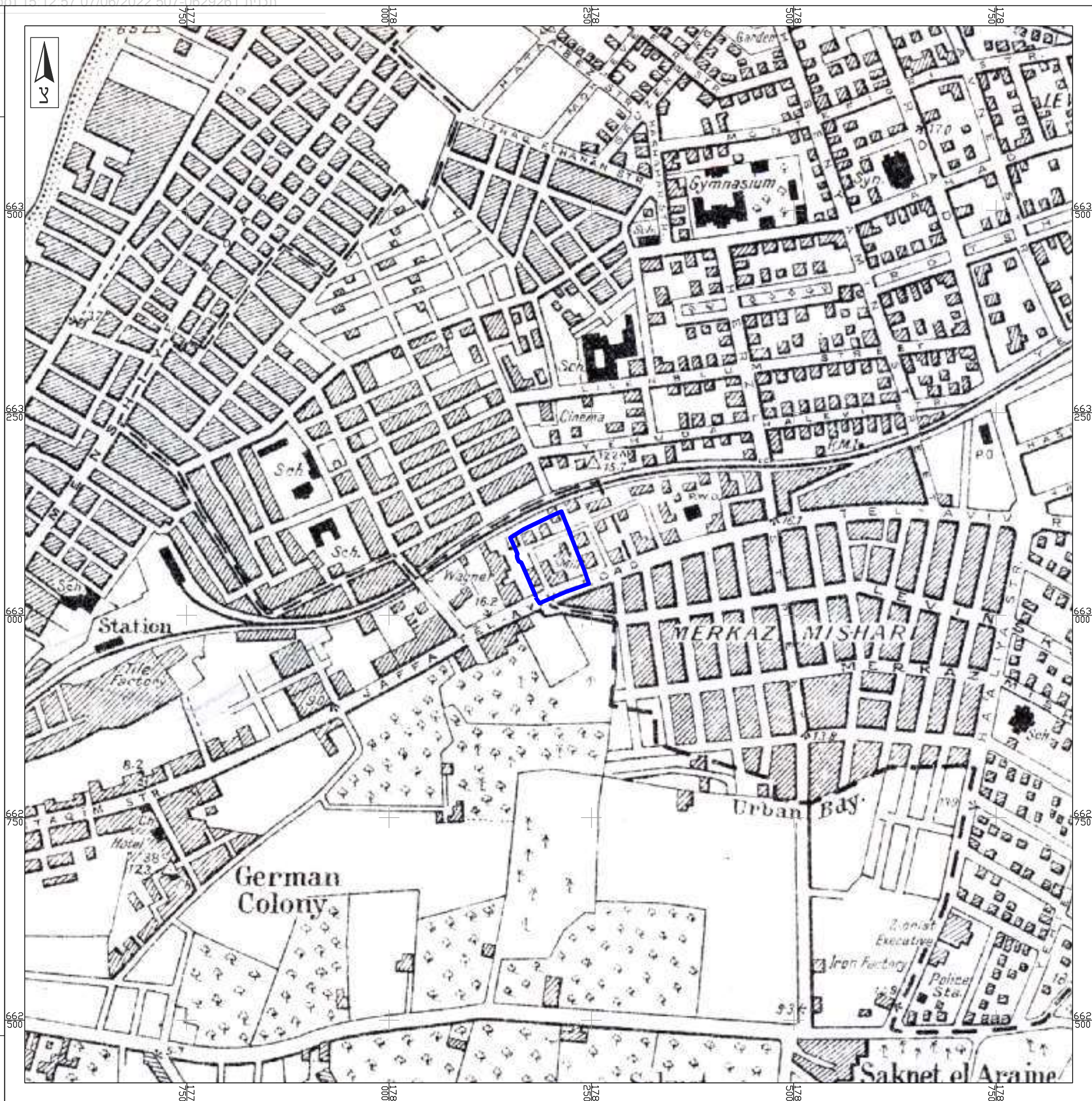
תרשים מס' 3.ג
מיקום התכנית ע"ג מפת
ת"א 1930
קנ"מ 1:5,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





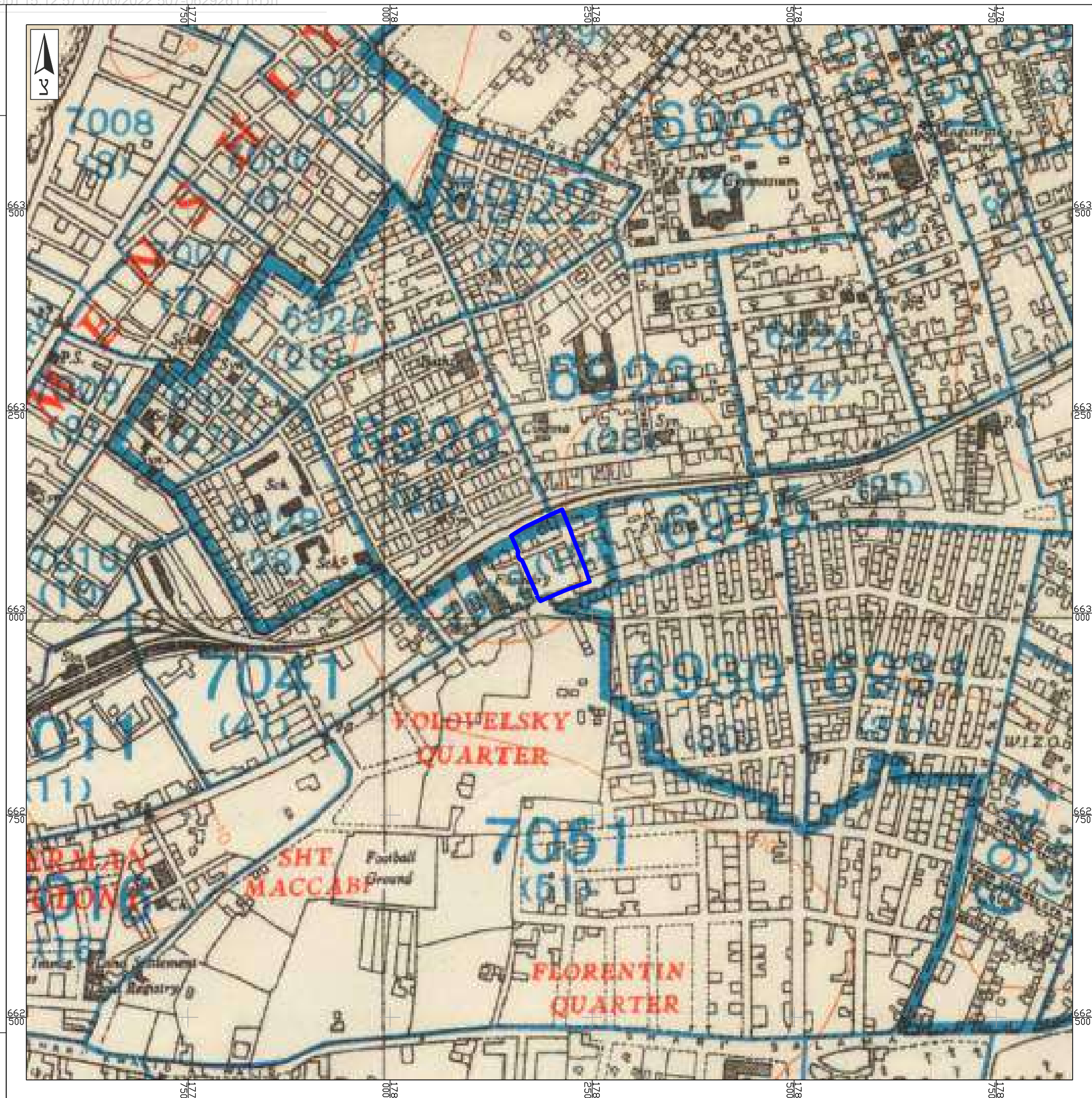
תרשים מס' 3.7
מיקום התכנית ע"ג מפת
ת"א 1945
קנ"מ 1:5,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





תרשים מס' 3.ה
מיקום התכנית ע"ג מפת
ת"א 1965
קנ"מ 1:5,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה





תרשים מס' 1.3
מיקום התכנית ע"ג מפת
יפו 1914
קנ"מ 1:1,000



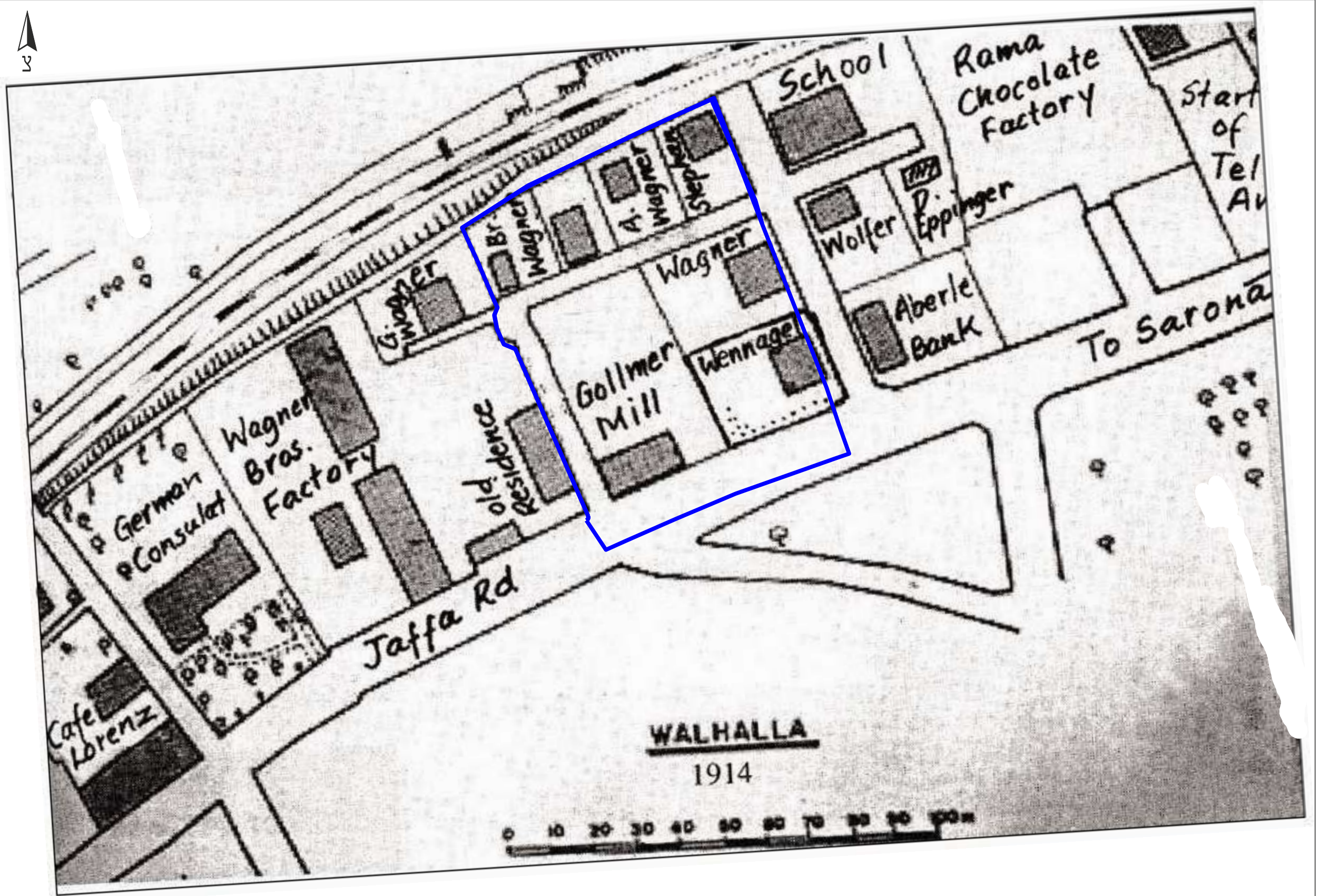
מקרא:

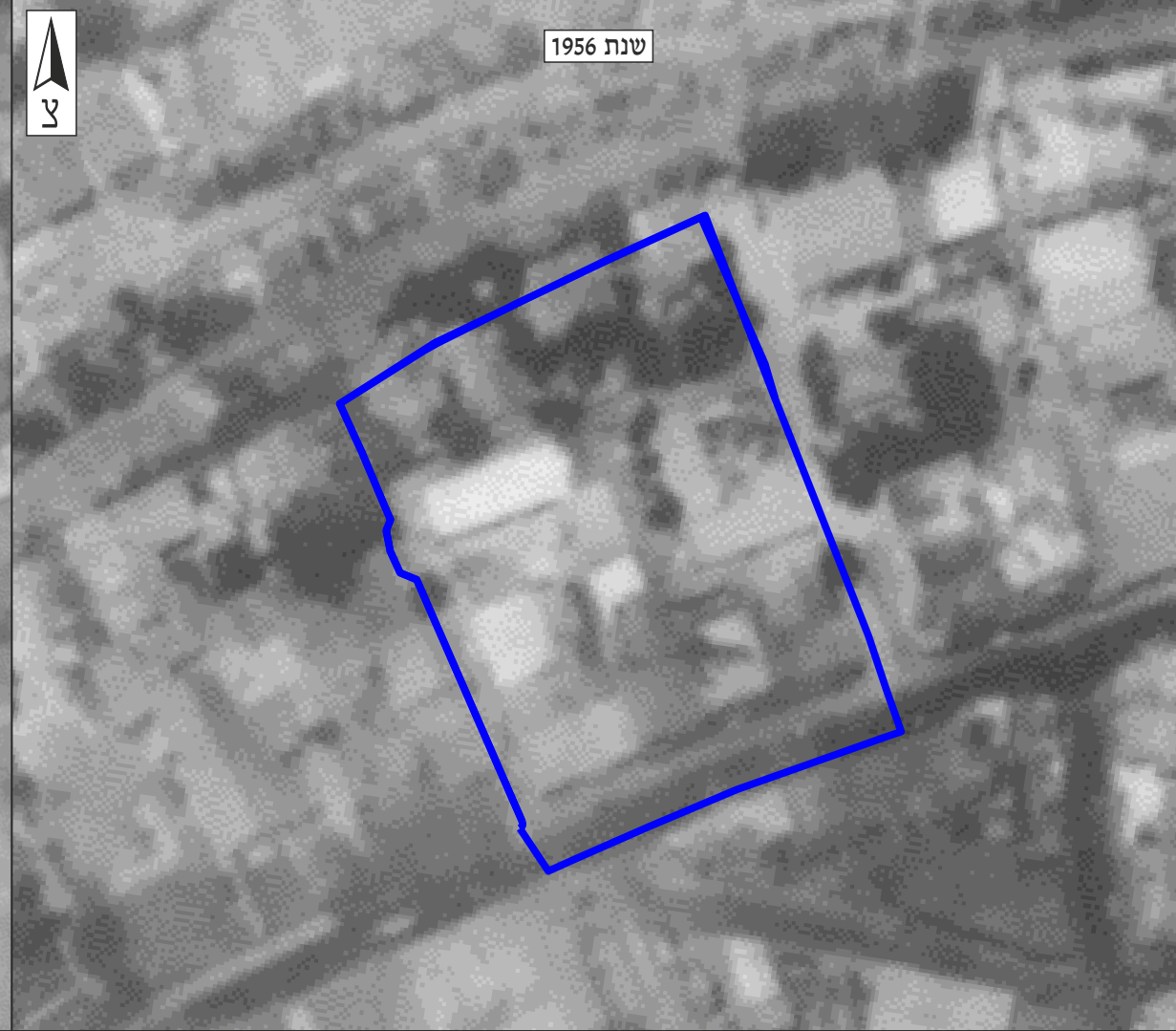
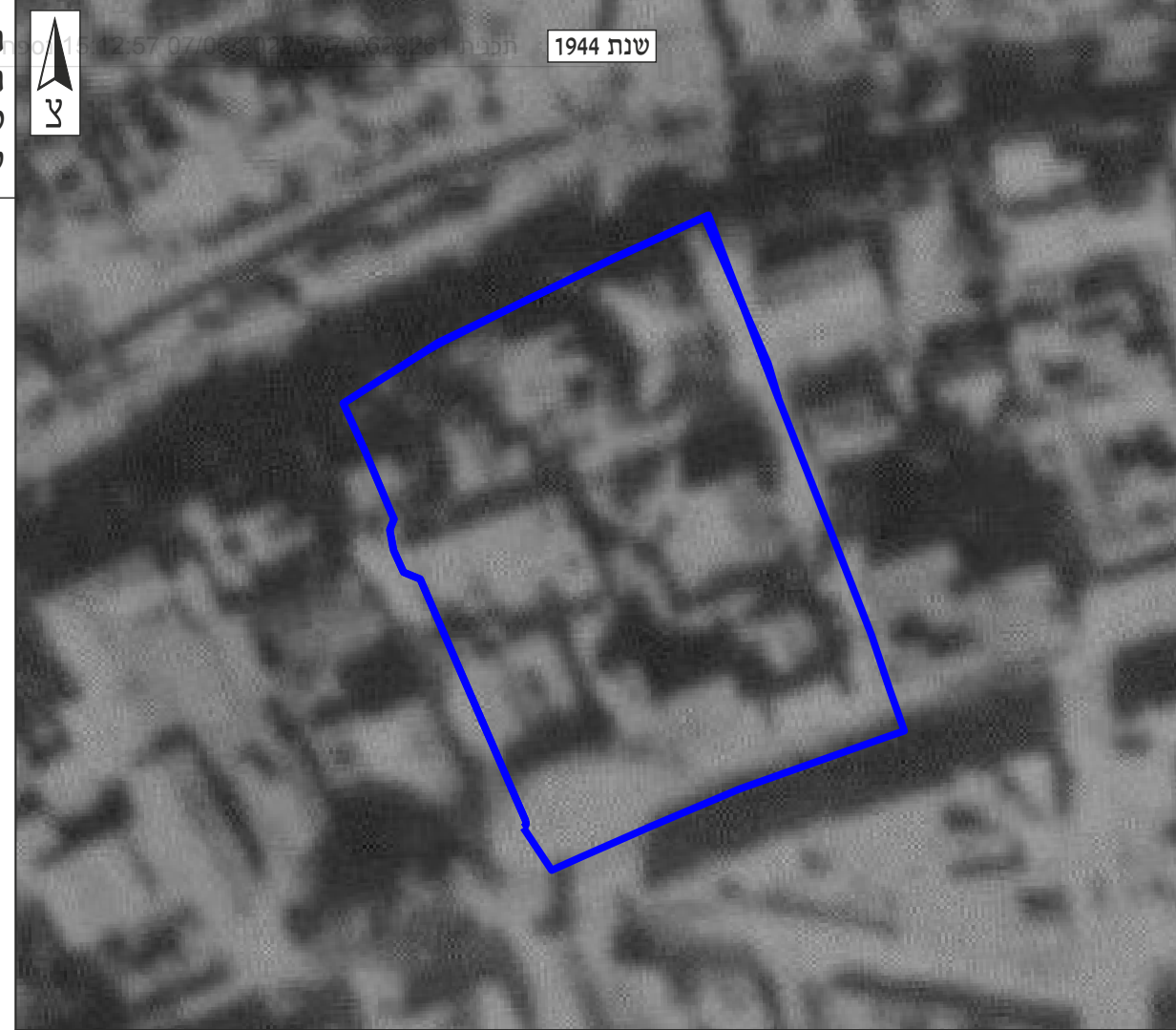


גבול התכנית



לשם שפר
איכות סביבה

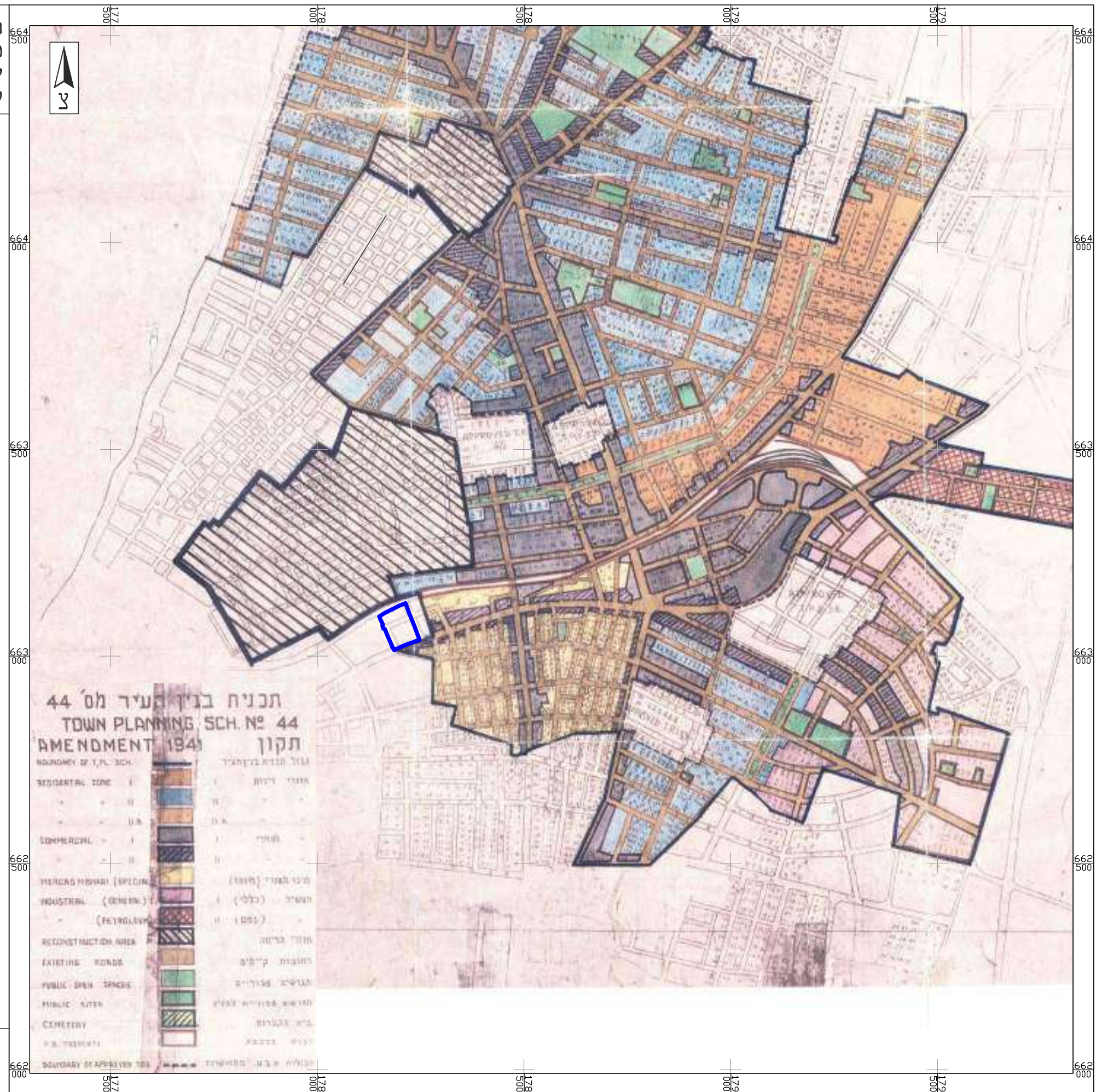




גבול התכנית



 לשם שפר
איכות סביבה



תרשים מס' א.5.ב
מיקום התכנית ע"ג תשריט
ייעודי קרקע של תבע מ-1945
קנ"מ 1:2,000

מקרא:

גבול התכנית



לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 6
מפת מפלסים עם סימון אזור
התכנית
קנ"מ 1:30,000

קו שווה מפלס מחושב (מ')
קו שווה מפלס משוער (מ')
רכס
שקע
קידוח ומפלס באקוויפר החוף
שכבות גיאולוגיות בבסיס האקוויפר
חברות ילד



לשם שפור
איכות סביבה

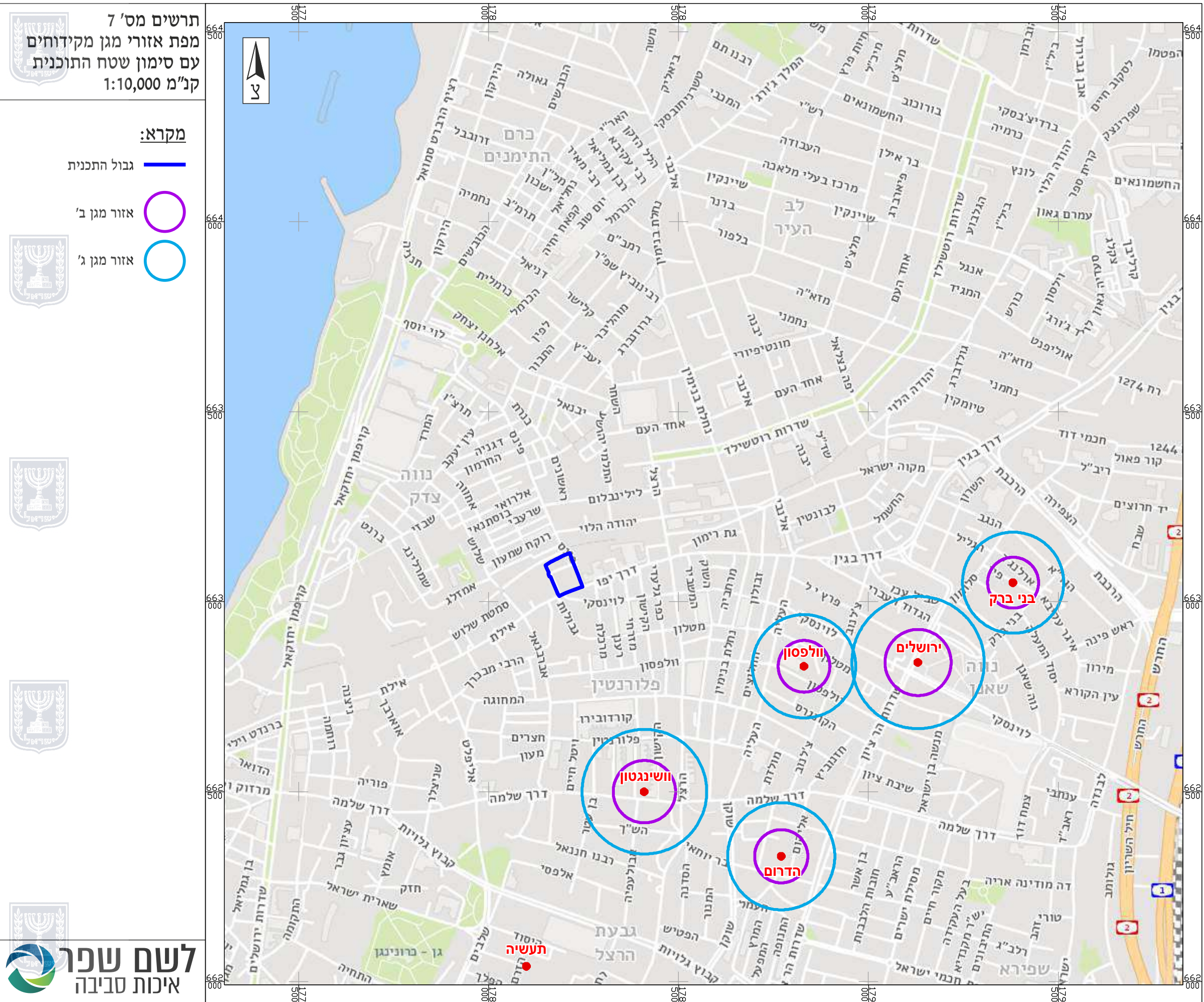


גוש דן

שקע
גוש דן

גבול התכנית





STRATIGRAPHY סטרטיגרפיה

 **לשם שפר**
איכות סביבה

* Q3: מהו המרחק בין שני נקודות?
מרחק בין שתי נקודות
Q3: * מהו המרחק בין שתי נקודות?

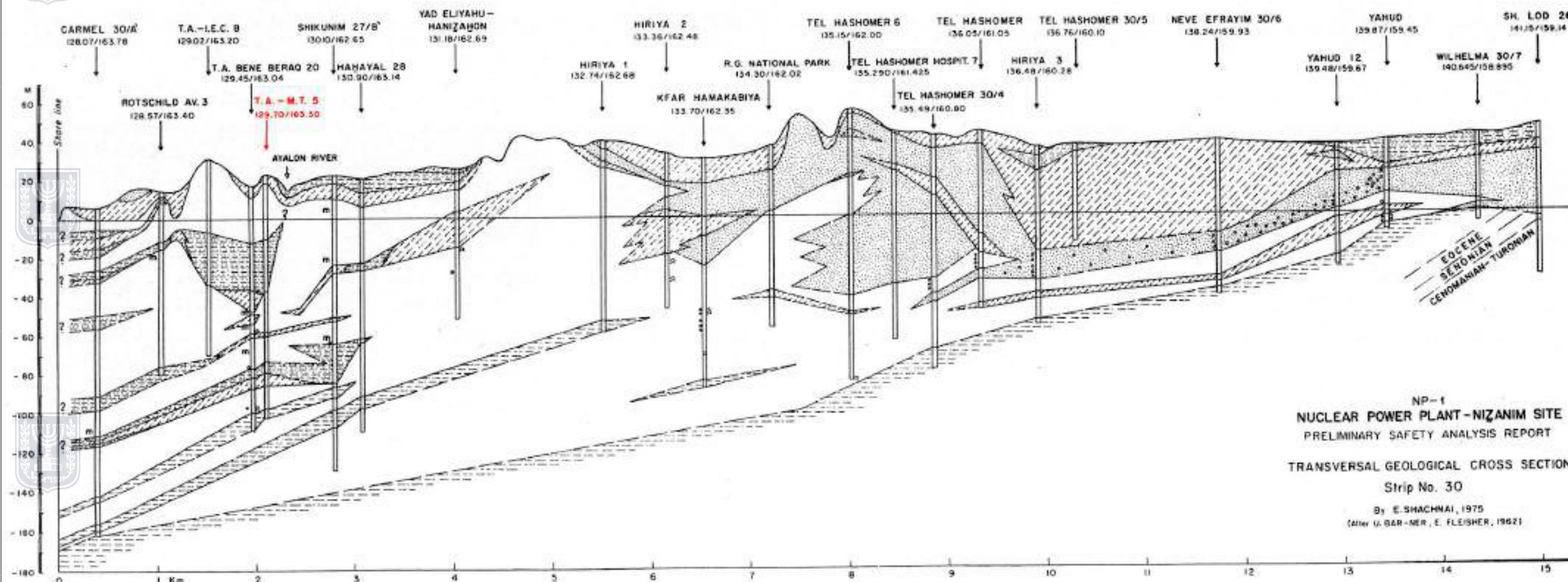
Qtz = Calcareous sandstone ("kurkar") alternating with red sand loam ("hamra"); mainly on ridges.
Gh² = Red sand and loam ("hamra"); mainly in low-lying areas.

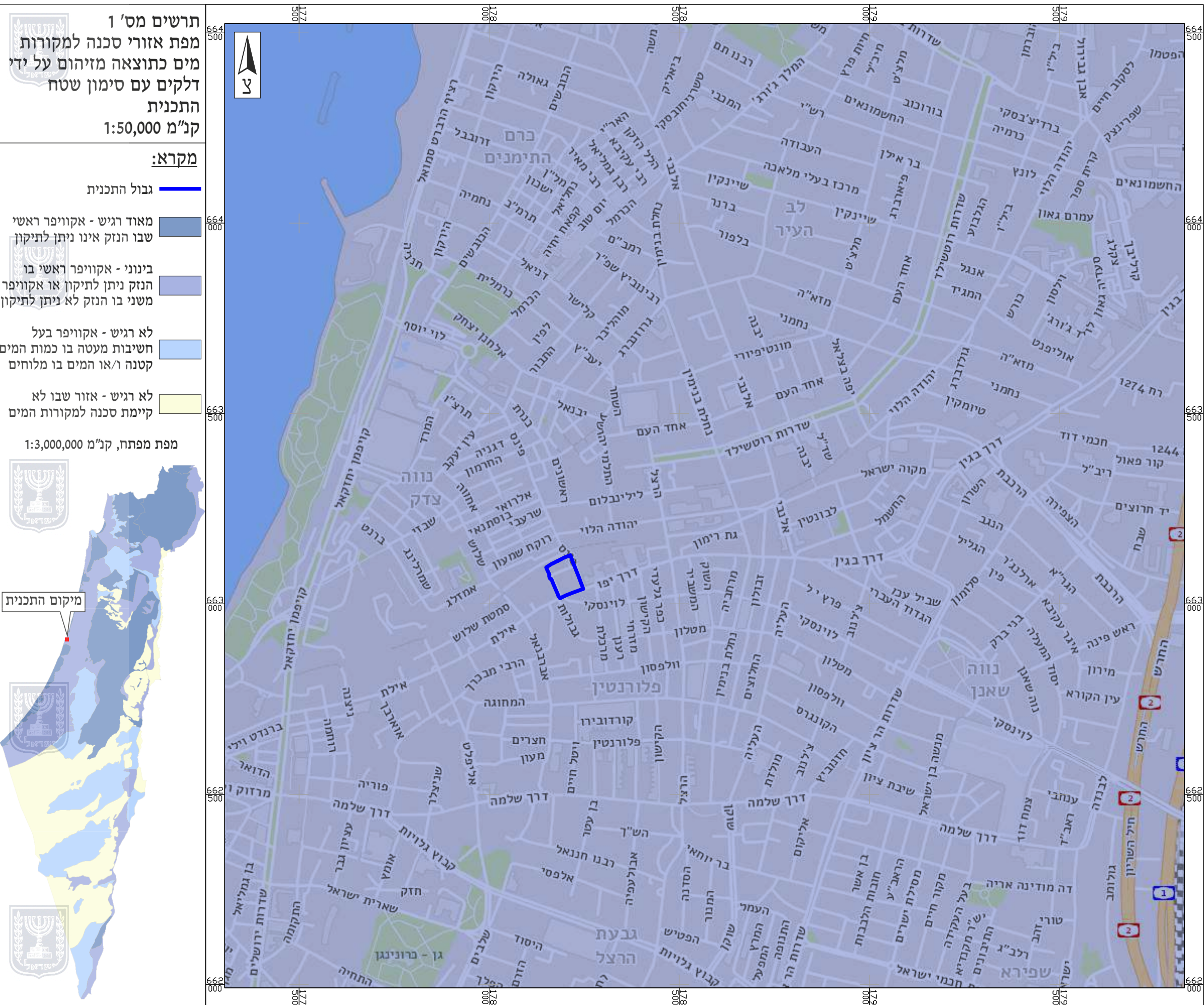




תרשים מס' 9
חתך גיאולוגי של אזור התכנית

לשם שפר
איכות סביבה







1.10 מידע הידרו-גיאולוגי

הקרקע באזור הנדון, שייכת לאזור אגן החוף (אקוויפר החוף), המשויך לגיל פלייסטוקן, וקשור למערכת המים הארצית, אקוויפר זה מהווה את אחד ממקורות המים העיקריים של מדינת ישראל. אגן החוף בנוי משכבות חול, אבן חול גירית וקונגלומרטים המהווים סלעים מוליכים. בנוסף כולל אגן החוף כמויות לא מבוטלות של טיט וחמרה אשר הנן קרקעות מוליכות למחצה, וכן שכבות אטימות של חרסית וחואר התוחמות את האקוויפר ממערב (עד לכ-5 ק"מ מהחוף). בבסיס האקוויפר נמצאות שכבות אטימות, המורכבות בעיקר מחרסית, עם זאת, סדקים מסוימים לאורך האקוויפר, מאפשרים מעבר מים מליחים מהעומק. בגבולו המזרחי תחום האקוויפר על ידי אדמות אטימות ובמערב על ידי הים. מוצא הניקוז הטבעי של האקוויפר הנו הים, אם כי היום מי האקוויפר מנוצלים על ידי קידוחי שאיבה, המונעים זרימה לים.



אזור גוש דן באקוויפר החוף, עליו נמצא המתחם, כולל בעיקר אדמות חול, חמרה וגרומוסול, אשר חדירות גבוהה. פני הקרקע בתחום התכנית מצויים בגובה של כ-22-16 מ' מעל פני הים. מי התהום באזור התכנית משתרעים בעומק כ-0.5 מ' מתחת לפני הים על פי מפת מפלסים של רשות המים משנת 2014. שטח התכנית ממוקם איננו סמוך לרדיוסי מגן מקידוחים.

מפלס מי התהום באזור התכנית הנו כ-0.7 מ' מתחת לפני הים, בשולי שקע הידרולוגי "שקע גוש דן". גובה פני הקרקע באזור התכנית הנו כ-15 מ' מעל פני הים. עובי התווך הלא רווי באזור זה הנו כ-15.7 מ'.



בשלב זה מתוכננות 5 קומות מרתף, לעומק של 20 מ' ממפלס הקרקע (מתוכננת בשלב זה הגעה למי תהום).

שטח התכנית איננו ממוקם בשטח רדיוסי מגן מקידוחי הפקה.

שטח התכנית נמצא באזור ב' במפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים – בעל רגישות בינונית, אקוויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקוויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון. מי הנגר משטח התכנית זורמים עילית דרומה לרח' יפו אשר אליו מובילים השיפועים, ושם מוזרמים לניקוז העירוני. נושא שפילת מי תהום, ככל שיידרש, בהתאם למספר המרתפים שיבוקשו בשלב ההיתר, יתואם מול רשות המים.



מפת מפלסים ומפת רדיוסי מגן צורפו בתרשימים מס' 6, 7.

מפה וחתך גיאולוגית מצורפים בתרשימים מס' 8, 9.

מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים עם סימון שטח התכנית צורפה בתרשימים 10.





1.11 מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו

כאמור שטח התכנית היה פרדס עד ככל הנראה שנת 1889 לערך, בשנה זו הוקמה שכונת "ואלהלה – Walhalla" (משכן האלים) הטמפלרית. בניגוד לשרונה, אשר התפתחה כמושבה חקלאית, לטמפלרים בשכונת ואלהלה לא היו שטחים חקלאיים כלל, והיא התפתחה כשכונה עירונית אורבנית, ללא סממנים כפריים. מערבית לשטח התכנית, באזור בו קיים כיום מגדל נווה צדק פעל מפעל היסטורי – בית יציקה של האחים וגנר. מפעל זה פעל עד שנות ה-40. לאחר מכן פעל במתחם זה מפעל נחושתן למעלות. במהלך מלחמת העולם השנייה הטמפלרים נטשו את הארץ (הוגדרו כתומכים בגרמניה הנאצית ואזרחי מדינת אויב). נכסיהם עברו לניהול "האפוטרופוס על נכסי אויב"

להלן מפת השימושים משנת 1914, עם סימון החלקות העדכניות כמבוא לדיון ולפרוט השימושים בהמשך, כאשר שטח התכנית מסומן בכחול:



ביס' הגרמני

האטד 13 / פינס 44, בית משפחת
Stephan

מבנה טחנת הקמח

שטח התכנית (מקורב)



תצלום אוויר אלכסוני של אזור שטח
התכנית, 1918





האטד 7, חלקה 16: מבנה טמפלרי – בית משפחת br.wagner, משמש למגורים. אותרה בקשה לסככה מ-1967. בבקשה זו גם מופיע כי המבנה משמש למגורים. הנ"ל מבנה לשימור.

האטד 9, חלקה 15: מבנה טמפלרי – בית משפחת B. Hagenlocher. ככל הנראה מבנה זה איננו מאוכלס. לא אותרו בקשות נוספות למגרש זה. הנ"ל מבנה לשימור.

האטד 11, חלקה 14: מבנה טמפלרי – בית משפחת A.wagner. מבנה זה משמש כיום למגורים. אותרה בקשה לרישיון עסק למסגרייה במרתף הבניין בין השנים 1958-1964, ובית מלאכה לאביזרי פח לרכב לאחר מכן (בקשה לסככה למכונה לחיתוך פח מ-1965). ככל הנראה בשנים 1990 – 1997 פעלה במקום מצבעה קטנה לבדים. בחצר המבנה מוצבים שני מיכלים גדולים, כנראה הם שאריות של המצבעה. הנ"ל מבנה לשימור.



האטד 13 / פינס 44, חלקה 13: מבנה טמפלרי – בית משפחת Stephan. מבנה זה משמש כיום למגורים ומסחר (חנות עתיקות). בפינת פינס/ האטד קיים אגף חדש, אשר נוסף בשנות ה 70 המוקדמות לערך. אגף זה משמש כחנות בגדים וכמחסן בגדים. מבחינת היתרי בנייה ובקשות, המבנה שימש למגורים (אותרו בקשות לתוספת מרפסות), כאשר אותרה בקשה לנגרייה במרתף מ 1951, לאחר מכן בית מלאכה לסריגה מ 1971, כאשר בשנה זו הוגשה בקשה לתוספת סככות. הנ"ל מבנה לשימור.

האטד 8+10 / פינס 46, חלקה 8: היסטורית בית משפחת Wagner, מבנה זה נהרס ככל הנראה בשנות ה 50 והוקמה סככה במקומו. הסככה נהרסה בשנת 2009 לערך, ובמקומה פועל היום חניון. לא אותרו בקשות לרישוי עסק לשימושים כלשהם בסככה זו. לדברי הבעלים, מר דני שנס היא שימשה לאחסנת בדים וטקסטיל ובהמשך – כחניון בלבד.



האטד 6+4+2 + יפו 1, חלקות 18+19: המבנה הראשון שאותר לחלקה זו – היה מבנה טחנת הקמח Golmer mill, טחנה זו ככל הנראה הוקמה וננטשה יחד עם השכונה הטמפלרית, בתקופת המנדט נוספו סככות ונערכו שינויים במבנה התחנה חלקים מהקומה העליונה נהרסו, נוסף מבנה מעל השער, ונבנו מבנים. לא אותרו הבקשות לטחנת הקמח. בתקופה זו מרבית טחנות הקמח פעלו על קיטור, אך לא אותר מידע האם דודי הקיטור הוסקו בדלק נוזלי או מוצק, והיכן אלו מוקמו. בכתובת האטד 4-6 קיימים מגורים.

בכתובת האטד 2 – אותרה נגרייה (קיימת משנות החמישים). כאשר לבניין זה אותרו שתי נגריות הסטוריות נוספות –האחת משנת 1963 ופעלה עד שנות ה 2000, השנייה ככל הנראה פעלה זמן קצר בלבד. בחזית המבנה ליפן, פעל בשנים 1972-1975 בית דפוס.

מעבר לכך המבנה משמש לחנויות בגדים, מחסני טקסטיל ובגדים ומגורים.

חלקות 18+19 - אלו החלקות היחידות אשר הוגדרו למלאכה בעבר – במסגרת התב"ע מ 1945.



יפו וא' + פינס 48, חלקות 6+7: היסטורית בית משפחת Wennagel, מבנה זה עדיין קיים, אך נבנו בחלקה זו תוספות בנייה רבות. אותרה בקשה לחנות בגדים מ 1963, ומשרדים של חברת "נחושתן", ככל הנראה משנות ה 40, כאשר קיים תיעוד למשרדים עדיין בשנות ה 90 (המפעל פעל כאמור מערבית לתכנית, בשטח בו קיים היום מגדל נווה צדק). חלקות אלו זו ביעוד מסחר משנת 1945.

כיום פועלים במבנה מס' חנויות בגדים, כאשר בעורף המבנה ובקומה העליונה – מעצב שמלות לאירועים, ומתפרה.





נערך ראיון עם מר דני שנס, מנהל המתחם ובעלים של חלקו מאז שנות התשעים. הוא ציין כי מרבית המתחם משמש למסחר – טקסטיל וביגוד, ומחסני בגדים.

בנוסף שימושי מגורים, כאשר הוא ציין את הנגריות (הקיימת וההיסטורית) כשימושי המלאכה היחידים הידועים לו.

תכניות היסטוריות מצורפות בנספח מס' 3.

קומפילציית תכניות היסטוריות מצורפות בתרשים מס' 12.

להלן תצלום רחוב חזית רחוב יפו מבט לכוון מזרח משנות ה 40 (ניתן לראות את משרדי נחושטן) לעומת תצלום עדכני:



תרשים מס' 11
מפת מתווה סביבתי לטיפול
בזיהום קרקע וגזי קרקע עם
סימון שטח התכנית
קנ"מ 1:10,000

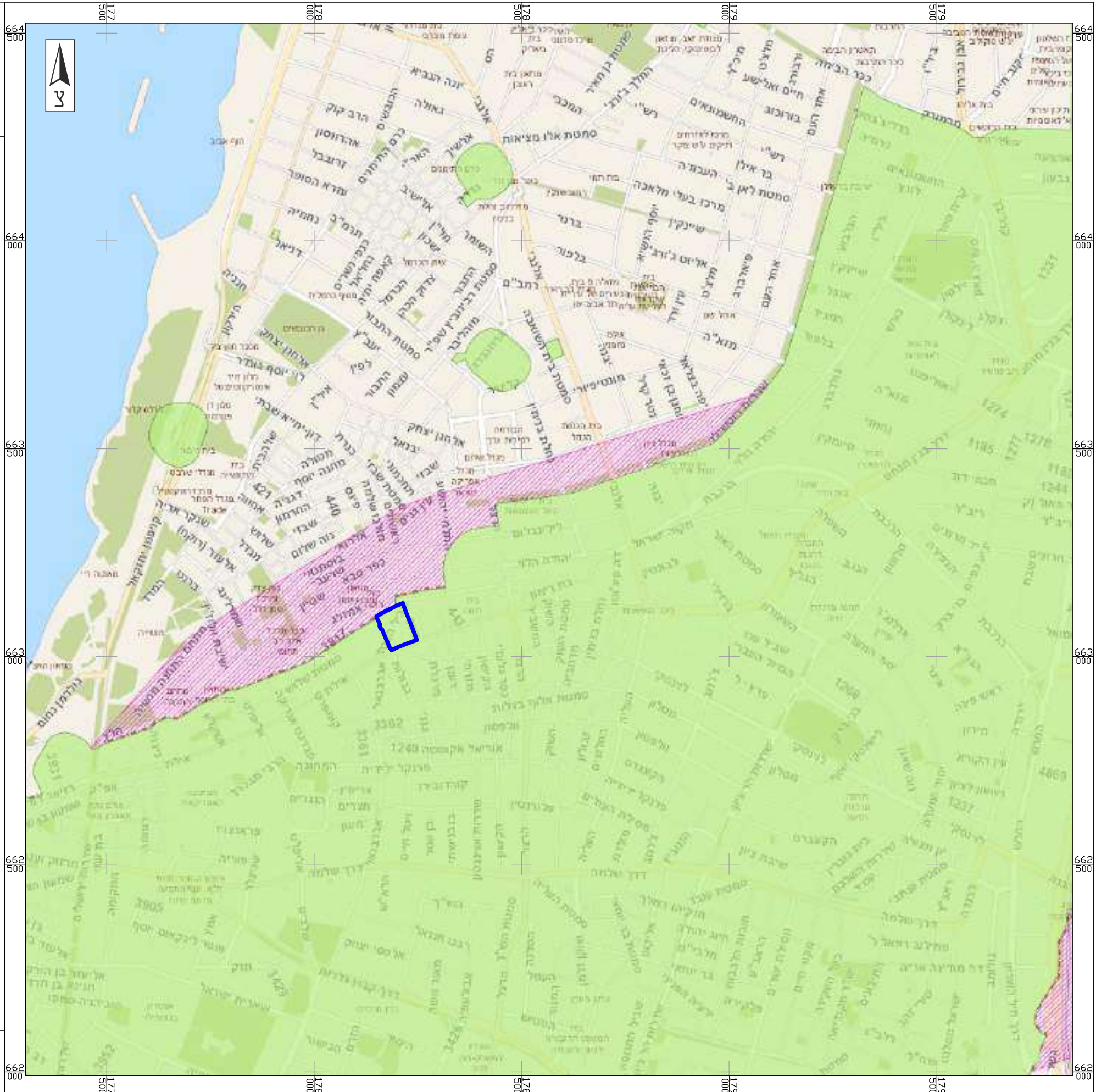
מקרא:

גבול התכנית

- אין זיהום
- אזור רגיש להחדרת נגר עילי למי תהום
- חובת בדיקת קרקע
- חובת בדיקת גזי קרקע



לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 12
קומפילציית תכניות
הסטוריות
קנ"מ 1:500



מקרא:

גבול התכנית

נגרייה קיימת / הסטורית





1.12 ניתוח ופרשנות הממצאים

הסקר ההיסטורי מלמד על כך שעיקר שטח התכנית שימש למגורים, מסחר ואחסנה. אותרו וסומנו שימושי קיים של נגרייה, ושימושים היסטוריים של נגרייה, בית דפוס, מצבעת בדים (במרתף וחצר בית ולתקופה קצרה) וטחנת קמח. לפי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע – התכנית ממוקמת באזור המחויב בבדיקה לצורך בחינת הצורך במיגון מרתפים.



1.12.1 הערכת רדיוס השפעה של מזהמים מהאתר על סביבתו

מרבית השימושים בשטח התכנית היו שימושי מגורים, מסחר ואחסנה ללא פוטנציאל זיהום, כאשר פעלו וסומנו מספר בתי מלאכה קטנים. ככל הנראה אין לשטח התכנית פוטנציאל זיהום על סביבתה.

1.12.2 ניתוח פוטנציאל זיהום מאתרים שמקורם הוא מחוץ לאתר

בסביבת התכנית קיימים שימושי מגורים, מסחר ותעסוקה, ללא פוטנציאל זיהום קרקע. עם זאת, היסטורית, במתחם ליבר פעל היסטורית מפעל למעגלים מודפסים (א.ב. מעגלים מודפסים, ומפעל ליבר אשר עסק בייצור שוקולד (מפעל וותיק אשר נראה גם במפת ולאחלה מ- 1914 כמפעל שוקולד ראמה) בשניהם היה ככל הנראה שימוש בדלקים נוזליים, ובמפעל א.ב. מעגלים – במתכות כבדות כגון בדיל, נחושת עופרת וכו' ובחומצות.



בשטח זה אותר וטופל זיהום קרקע בדלקים (TPH). במתחם מגדל נווה צדק פעל היסטורית בית יציקה (wagner bros factory) ולאחר מכן מסגרייה ומפעל מעליות (נחושתן). בשני המקרים בין המגרשים בעלי פוטנציאל זיהום חוצץ כביש, אשר מהווה עורך ניקוז: רח' פינס במזרח, ורח' האטד במערב, כך שלא סביר שזיהום קרקע יגיע משימושים אלו לשטח התכנית.

1.12.3 ניתוח פוטנציאל זיהום מהאתר על מקורות מים עיליים סמוכים ואקוויפרים:

פוטנציאל הזיהום אשר אותר בשטח התכנית הנו קטן, ואיננו מהווה פוטנציאל לזיהום מי תהום ומי נגר.

1.12.4 פוטנציאל זיהום מהאתר על מבנים רגישים:



פוטנציאל הזיהום אשר אותר בשטח התכנית הנו קטן, בהתאם אין חשש לזליגת מזהמי קרקע מהאתר למבנים רגישים.

1.12.5 תיאור המידע הטופוגרפי והתייחסות להערכת כיווני זרימת נגר עילי ותשטיפי שטח:

מי הנגר משטח התכנית זורמים עילית אל הניקוז ברח' יפו.

1.12.6 זיהוי ומיפוי אזורים חשודים:

אותר חשש מוגבל בהיקפו לזיהום קרקע במבנה האטד 2, בו פעלה טחנת הקמח, בית דפוס וכן 3 נגרייה. אותר חשש מוגבל בהיקפו לזיהום קרקע במבנה האטד 11, בו פעלה מסגרייה, וכן מצבעה לבגדים לתקופה קצרה.





(מדובר על מבנה מגורים כאשר ככל הנראה זה היה בית עסק ביתי). מבנה זה הנו מבנה לשימור. האטד 13 / פינס 44 – במרתף מבנה זה פעלה נגרייה היסטורית. מבנה זה הנו מבנה לשימור.

מכיוון שהסבירות לזיהום קרקע במבנים לשימור קטנה, ועקב העובדה שמדובר במבנים לשימור, מוצעת תכנית דיגום קרקע אך ורק במבנה האטד 2, בו פעלה טחנת הקמח, בית דפוס וכן 3 נגריות.

1.13 גזי קרקע



לפי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע – התכנית ממוקמת באזור המחויב בבדיקה לבחינת הצורך במיגון מרתפים.

מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשים מס' 11. מוצעת בזאת תכנית דיגום גז קרקע בהתאם לתוואי החניון המוצע.

כאשר עומק הדיגום המוצע הנו 1.5 מ' מעל מי תהום (מכיוון שמבוקשים בתב"ע 5 קומות חניונים אשר נכנסים למי תהום) כך, גם אם מסיבה כלשהיא, בשלב ההיתר יבוקשו פחות קומות חניונים, מסקנות הבדיקה עדיין תהיינה תקפות.

1.14 בדיקה משלימה



מוצעת בזאת תכנית לדיגום קרקע במגרש בו פעלו נגריות ובית דפוס הסטוריים, וכן פועלת נגרייה קיימת. וגז קרקע אקטיבי כאשר התכנית מבוססת על תוואי המרתפים המוצע, כאשר, עקרונית בתב"ע מתוכננים 5 קומות מרתפים – תוך הגעה למי תהום, ולכן הדיגום יבוצע בעומק 1.5 מ' מעל מפלס מי תהום, כאשר בנקודות הסמוכות למבנה אשר שימש לנגריות ובית דפוס – תבוצענה גם אנליזות גז קרקע אקטיבי מעומק רדוד (1.5 מ')

תכנית דיגום קרקע:

קידוח מס'	תאור נקודה	עומק קידוח	עומק דיגום	אנליזות
1-5	נגרייה קיימת, נגרייה הסטורית ומיקום משוער של בית דפוס	5	1 + המזהמת ביותר (כבררת מחדל 3- מ')	TPH DRO + ORO מתכות כבדות במיצוי VOC + חומצי
6-7	נגרייה הסטורית	5	1 + המזהמת ביותר (כבררת מחדל 3- מ')	TPH DRO + ORO VOC +
8-12	נגרייה הסטורית	5	1 + המזהמת ביותר (כבררת מחדל 3- מ')	TPH DRO + ORO VOC +
13-15	מצבעת בדים הסטורית (בחצר מבנה לשימור)	5	1 + המזהמת ביותר (כבררת מחדל 3- מ')	TPH DRO + ORO מתכות כבדות במיצוי VOC + חומצי
16-17	מפעל אביזרי רכב הסטורי	5	1 + המזהמת ביותר (כבררת מחדל 3- מ')	TPH DRO + ORO מתכות כבדות במיצוי חומצי



תכנית דיגום גז קרקע:

קידוח מס'	מפלס קרקע	מפלס 1.5 מ' מעל מי תהום	עומק קידוח	עומק דיגום	אנליזות
SG1	20	0.7 מ' מתחת לפני הים	18 מ'	18 מ' + 1.5 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG2	18	0.7 מ' מתחת לפני הים	16 מ'	16 מ' + 1.5 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG3	18	0.7 מ' מתחת לפני הים	16 מ'	16 מ' + 1.5 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG4	17	0.7 מ' מתחת לפני הים	15 מ'	15 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG5	15	0.7 מ' מתחת לפני הים	13 מ'	13 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG6	15	0.7 מ' מתחת לפני הים	13 מ'	13 מ'	גז קרקע אקטיבי
SG7	14.5	0.7 מ' מתחת לפני הים	12.5 מ'	12.5 מ'	גז קרקע אקטיבי

תכנית דיגום מצורפת בתרשים 13 א-ג על רקע תצלום אוויר, תכניות הסטוריות ותכנית מרתף.



1.15 פירוט מקורות מידע לסקר זה:

מקורות המידע להכנת סקר זה היו:

- ביקור וסיור בשטח המתחם ובסביבתו.
- מידע לגבי מפעל ליבר ההסטורי ותחנות התדלוק הסמוכות.
- סקר ספרות אודות מזהמים פוטנציאליים משימושי הקרקע הקיימים במתחם ומנגנוני הסעתם בקרקע.
- סקר ספרות אודות המבנה הגיאולוגי והסטרטוגרפי של האזור.
- מאגר תצלומי אוויר מעריית ת"א, ומארכיון אונ' תל אביב.
- מפות היסטוריות.
- גנזך הנדסה - עריית ת"א.
- ראיון עם מר דני שנס - אחראי על המתחם, ובעלים של חלקו.
- תיק תיעוד מתחמי
- מידע מרשות המים.



תרשים מס' 13.א
תכנית דיגום קרקע וגז קרקע
על רקע תצלום אוויר
קנ"מ 1:500



מקרא:

גבול התכנית

נגרייה קיימת / הסטורית

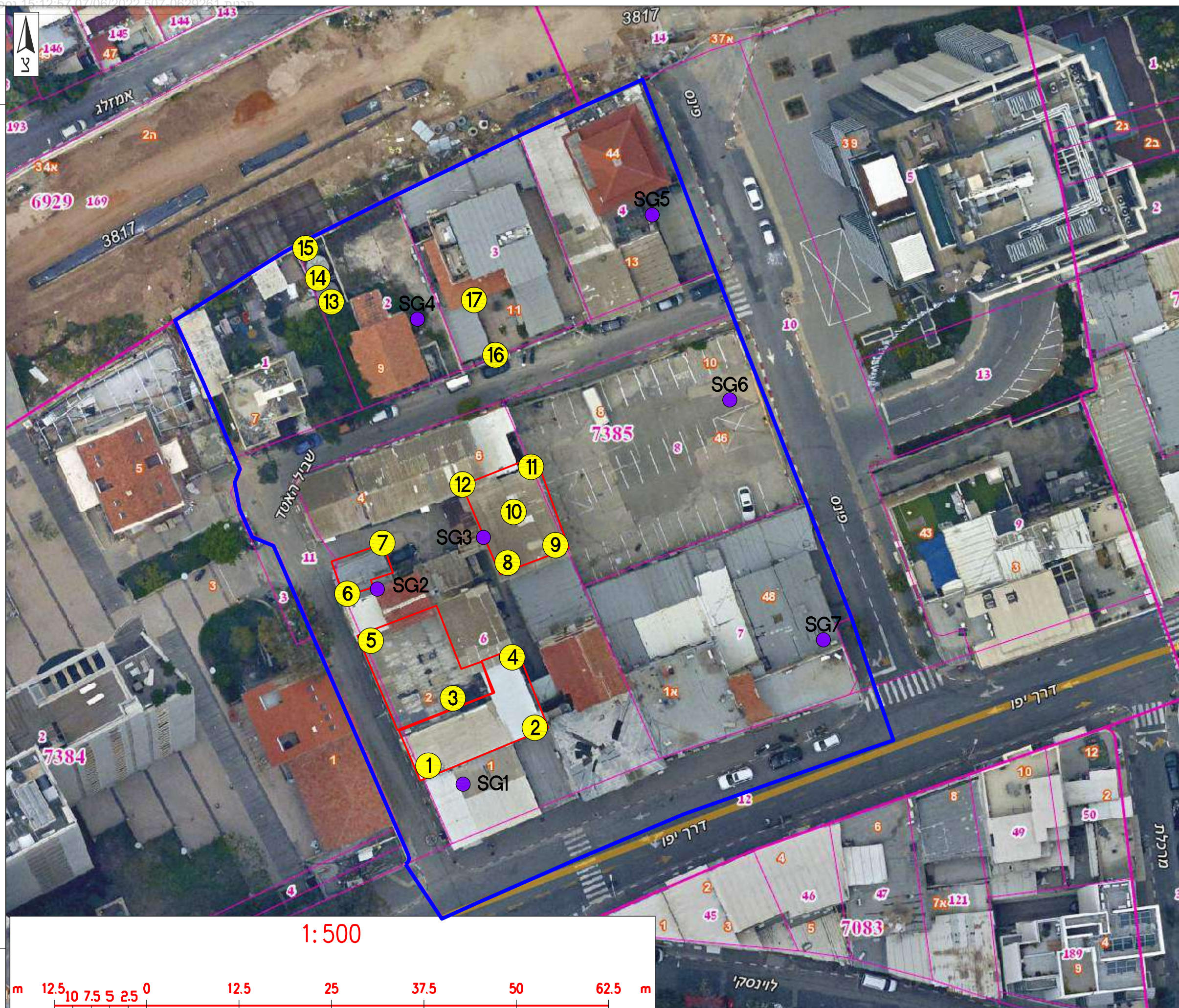
נקודת דיגום קרקע מוצעת



נקודת דיגום גז קרקע
מוצעת SG1



לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 1.13
תכנית דיגום קרקע וגז קרקע
על רקע תכניות הסטוריות
קנ"מ 1:500



מקרא:

גבול התכנית

נגרייה קיימת / הסטורית

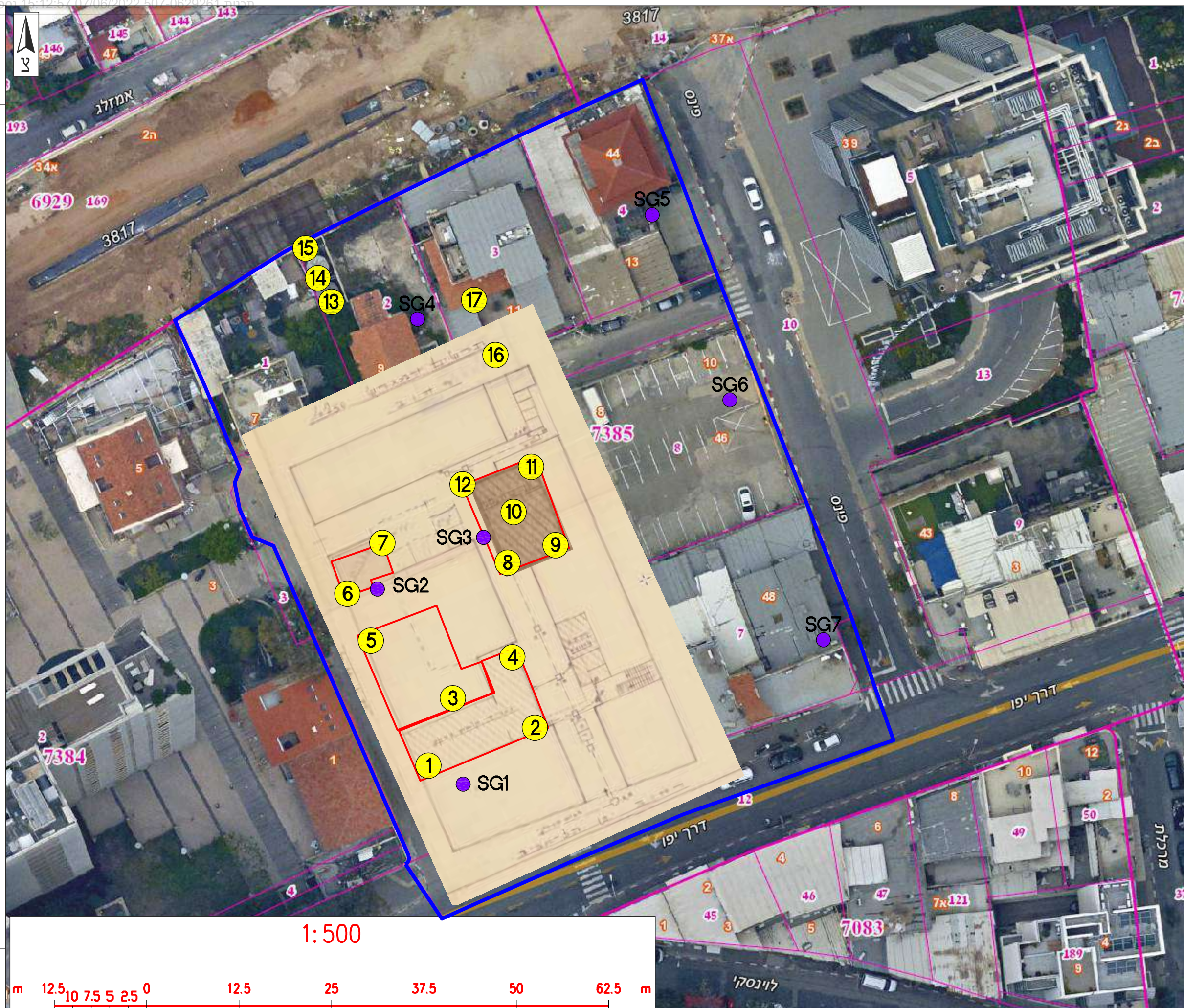
נקודת דיגום קרקע מוצעת



נקודת דיגום גז קרקע מוצעת SG1



לשם שפור
איכות סביבה



תרשים מס' 13.ג
תכנית דיגום קרקע וגז קרקע
על רקע תכנית מרתף
קנ"מ 1:500

מקרא:

- גבול התכנית —
- נגרייה קיימת / הסטורית —
- נקודת דיגום קרקע מוצעת ①
- נקודת דיגום גז קרקע מוצעת SG1





נספח 1



נסחי טאבו





טבלת מעקב ייפוי כוח תכנוני								
שם	ת.ז./ח.פ.	האם חתום?	הערות	חלקות בבעלות	תת חלקה	אחוז הזכויות בחלקה/בתת החלקה	שטח חלקה במ"ר	חלק יחסי ברכוש המשותף
מבואות עתיד - ייזום והשקעות בע"מ	512725136	V		7+8		100%	1693	-
שאנס דני	0-55871164	V		4		50%	494	-
יום טוב יגאל	0-67987438	V				10%		-
קוגמן שאול	0-22265292	V				40%		-
לנצביצקי יהודית	0-56543101	V	מחזיקה בחברת חלקה 14	3		100%	483	-
חלקה 14 בגוש 7012	510353501							-
פנחס פלדר	813434	X		2		25%	367	-
רחל בן צבי	813433	X				25%		-
מרים קליינר	128359	X				15%		-
מרגלית קולר	0-128360	X				18%		-
גורן שיינר שגית	0-28814804	X				8%		-
שיינר חגי	0-24986523	X				8%		-
רן אפרת	0-25189358	V		1	2	78%	412	0.65
זלסקי ארז	0-23744675	V				11%		
יניב יעקב	0-24152027	V				11%		
יהודית לנצביצקי	0-56543101	V	תת חלקה 1		1	100%		0.35
מרדכי ארליך	0-07885866	V			1	50%		0.2738
ברודשטין דליה	0-07885874	V				50%		
עמוס אברהם	0-57899239	V			2	100%		0.0476
לשובר יהודה ליאון	0-68844620	V			3, 9,16,19	50%		0.1369
מרגלית מרגליות	3822301	X				25%		
נחשון מרגליות	5798093	X				6%		
מרגליות ברק	5902613	X				6%		
מרגליות צבי	23087901	X				6%		



0.0298		6%			X	25366915	מרגלית שפחה
0.006		100%	4		X	50082379	עופר ליאה
		100%	5		V	844858	נחמיאס חיים
0.0268		50%			X	206831	קורופטבה פלצמן
		25%	6		X	5599016	קורופטבה רבקה רבית
		25%			X	5718207	קורופטבה בלהה יעלה
0.0655	1,611	100%	7	6	V	0-13790431	שליקאר קאזה
0.0119		100%	8		X	5871640	ליאוניד זאב
0.0833		100%	10		X	0-5596637	יוסף בטש
0.0565		100%	11		X	0-474257	שלמה נגר לוי
0.0327		100%	12, 14		X	0-703185	בינשטוק יעקב זלמן
0.0208		50%			X	2268035	בלום מאיר
		50%	13		X	8139891	בלום אביבה
0.0923		100%	15		X	121035	פרידמן בתיה
0.0149		100%	17		X	0-31685696	אלישיב רבקה
0.0565		100%	18		V	0-52196037	וינשטיין דן
0.0149		100%	20		X	0-04742573	שלמה לוי
0.0149		100%	21		X	0-28129690	יובל גנות
0.0149		50%			X	0-38245189	גבע ניר
		50%	22		X	0-25700741	גבע גולדברג תמר
-	745	100%			X	-	עיריית תל אביב
	5060						סה"כ



סה"כ בעלי זכויות החתומים על ייפוי כוח תכנוני

סה"כ בעלי זכויות שאינם חתומים על הסכם ייפויכוח תכנוני





שטח במ"ר של בעלי זכויות	סה"כ בעלי זכויות על פי סעיף 61א לחוק התכנון והבנייה	אחוז בעלי הזכויות החתומים בחלקה
1693	33.46%	100.00%
247	4.88%	50.00%
49.4	0.98%	10.00%
197.6	3.91%	40.00%
483	9.55%	100.00%
91.75	1.81%	25.00%
91.75	1.81%	25.00%
55.05	1.09%	15.00%
67.283333	1.33%	18.33%
30.583333	0.60%	8.33%
30.583333	0.60%	8.33%
207.545	4.10%	50.38%
30.1275	0.60%	7.31%
30.1275	0.60%	7.31%
144.2	2.85%	35.00%
220.55357	4.36%	13.69%
220.55357	4.36%	13.69%
76.714286	1.52%	4.76%
110.27679	2.18%	6.85%
55.138393	1.09%	3.42%
13.784598	0.27%	0.86%
13.784598	0.27%	0.86%
13.784598	0.27%	0.86%



0.86%	0.27%	13.784598
2.98%	0.95%	47.946429
0.60%	0.19%	9.5892857
1.34%	0.43%	21.575893
0.67%	0.21%	10.787946
0.67%	0.21%	10.787946
6.55%	2.08%	105.48214
1.19%	0.38%	19.178571
8.33%	2.65%	134.25
5.65%	1.80%	91.098214
3.27%	1.04%	52.741071
1.04%	0.33%	16.78125
1.04%	0.33%	16.78125
9.23%	2.94%	148.63393
1.49%	0.47%	23.973214
5.65%	1.80%	91.10
1.49%	0.47%	23.97
1.49%	0.47%	23.97
0.74%	0.24%	11.986607
0.74%	0.24%	11.986607
	14.72%	745
	100.00%	

77.40%
24.59%



353938

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 6



זיהויים נוספים

גוש שומה 7012 חלקה 7
ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 46 דף 185

הנכס בוטל ע"י שטר: 26840/2018/341 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר



רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	820.00	מולק

גבולות

צפון	דרום	מזרח	מערב
תאודור וולפר	דרך יפו-תל אביב	דרך	זכירה ו-דאדיס

יישוב

תל אביב - יפו



הערות רשם המקרקעין

דרך הטחנה

המספרים החדשים של החלקה

7385/7





353938

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 6

בעלויות

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר
	21797/1999/1		20/07/1999		רישום שוטף
	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	
	11115/1969 תיק בקשה: 6309/1969	01/12/1969	מכר	"נחושתן" סיטונאים ותעשינים בע"מ	
					החלק בנס
				בשלמות	

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
21797/1999/1		20/07/1999		מכר	
X				מבואות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ	
				סוג זיהוי	
				חברה	
				מס' זיהוי	
				512725136	
				החלק בנסכ	
				בשלמות	

משכנתאות

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר
	26840/2018/341		20/06/2018		הסדר
X	21797/1999/2	20/07/1999	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
			בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
			בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
			סכום	החלק בנס	
			ללא הגבלת סכום	בשלמות	
			הערות:	יחד עם חלקות 7,8-7012/6	
X	על הבעלות של:		מבאות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ		

הערות

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
21797/1999/1		20/07/1999		רישום שוטף	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
1529/1999		10/01/1999		שם המוטב	
X		הערת אזהרה סעיף 126		מבואות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ	
X		על הבעלות של: "נחושתן" סיטונאים ותעשינים בע"מ			



353938

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 6

סוג שטר		תאריך ביטול		שטר מבטל		
רישום שוטף		20/07/1999		21797/1999/2		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	20/04/1999	11305/1999	X
		סכום				
		ללא הגבלת סכום				
		הערות: מבואות עתיד ייזום והשקעות בע"מ				
		"נחשתן" סיטונאים ותעשינים בע"מ		על הבעלות של:		X

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354377

נסח מס'

משרד המשיפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 1

הנכס נוצר ע"י שטר:	26840/2018	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	412.00	3	מוסכם	35604/1993	277/93
כתובת:	שביל אטד 7, תל אביב - יפו				

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
70.43	קרקע	35/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	כתום	גג אסבסט	6.28
ב	כתום	גג פח	10.84

בעלויות

מכר לפי סעיף 5 לחוק שיכונים ציבוריים	לנציצקי יהודית	ת.ז.	056543101	בשלמות	31983/2018/1
--------------------------------------	----------------	------	-----------	--------	--------------

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
129.31	קרקע, ראשונה, גג	65/100

הצמדות

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
ג	ירוק	מרפסת לא מקורה	0.94
ד	ירוק	גג אסבסט	11.48
ה	ירוק	גג	32.69

בעלויות

מכר	זלסקי ארז	ת.ז.	023744675	9 / 80	48871/2016/1
מכר	אפרת רן שלמה	ת.ז.	25189358	62 / 80	48871/2016/1
מכר	יניב יעקב	ת.ז.	024152027	9 / 80	48871/2016/1



354377

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 1

משכנתאות

48871/2016/2	בשלמות	520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	משכנתה
					דרגה: ראשונה

הערות

28068/2018/1		056109796	ת.ז.	איל עדי	הערת אזהרה סעיף 126
--------------	--	-----------	------	---------	---------------------

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354379

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 2

הנסח נוצר ע"י שטר:	26840/2018	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	367.00

יישוב

תל אביב - יפו

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 7012 חלקה 15, ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 29 דף 63

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	פלדר פנחס	ת.ז.	813434
				החלק בנסח	
				3 / 32	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	בן צבי רחל	ת.ז.	813433
				החלק בנסח	
				3 / 32	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	קליינר מרים	ת.ז.	0128359
				החלק בנסח	
				3 / 20	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	קולר מרגלית	ת.ז.	0128360
				החלק בנסח	
				11 / 60	



354379

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	פלדר פנחס	ת.ז.	008134348
החלק בנסח					
5 / 32					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	בן צבי רחל	ת.ז.	008134330
החלק בנסח					
5 / 32					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	גורן שיינר שגית	ת.ז.	028814804
החלק בנסח					
1 / 12					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	שיינר חגי	ת.ז.	024986523
החלק בנסח					
1 / 12					

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354382

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 3

הנסח נוצר ע"י שטר:	26840/2018	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	483.00

יישוב

תל אביב - יפו

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 7012 חלקה 14, ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 24 דף 15

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	חלקה 14 בגוש 7012 בע"מ
החלק בנסח			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354385

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 4

הנכס נוצר ע"י שטר: 26840/2018 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	494.00

יישוב

תל אביב - יפו

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 7012 חלקה 13, ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 15 דף 190

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר	
החלק בנכס				
בשלמות				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
26840/2018/338	20/06/2018	הערה	יתר הזכויות בחלקה לא הוסדרו
על כל הבעלים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

הנכס נוצר ע"י שטר:	26840/2018	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	------------	-------	------------	----------	------

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר	תת חלקות	תקנון	שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
עיריית תל אביב - יפו	1,611.00	23	מצוי	1174/1975	10566/74	1290/74

תת חלקה 1

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
550.18	קרקע, ראשונה ושניה	92/336

בעלויות

ירושה	ברודשטיין דליה	ת.ז.	788587	3 / 8	14323/1981
ירושה	ארליך מרדכי	ת.ז.	788586	3 / 8	14323/1981
ירושה	ארליך מרדכי	ת.ז.	788586	1 / 8	9080/1985/2
ירושה	ברודשטיין דליה	ת.ז.	788587	1 / 8	9080/1985/2

תת חלקה 2

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
93.79	קרקע	16/336

בעלויות

מכר	אברהם עמוס	ת.ז.	057899239	בשלמות	21072/2003/1
-----	------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030	בשלמות	1311/2016/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
21.65	קרקע	4/336

בעלויות

מכר	לשובר יהודה ליאון	ת.ז.	068844620	1 / 2	11673/1994/1
ירושה	מרגליות מרגלית	ת.ז.	3822301	1 / 4	7471/2011/3
ירושה	מרגליות נחשון	ת.ז.	5798093	1 / 16	7471/2011/3



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

7471/2011/3	1 / 16	5902613	ז.ת.	מרגליות ברק	ירושה
7471/2011/3	1 / 16	23087901	ז.ת.	מרגליות צבי	ירושה
7471/2011/3	1 / 16	25366915	ז.ת.	מרגליות שפרה	ירושה

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
57.96	קרקע	10/336

בעלויות

18726/2009/1	1 / 2	50082379	ז.ת.	עופר ליאה	מכר ללא תמורה
51458/2009/1	1 / 2	50082379	ז.ת.	עופר ליאה	צוואה

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
11.55	קרקע	2/336

בעלויות

4676/1976	1 / 3	844858	ז.ת.	נחמיאס חיים	מכר
16209/1992	1 / 3	844858	ז.ת.	נחמיאס חיים	מכר ללא תמורה
21395/1993/1	1 / 3	844858	ז.ת.	נחמיאס חיים	מכר ללא תמורה

תת חלקה 6

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
51.02	קרקע	9/336

בעלויות

12492/1978	2 / 4	0206831	ז.ת.	קורופטבה פלצמן שרה	ירושה
12492/1978	1 / 4	5599016	ז.ת.	קורופטבה רבקה רבית	ירושה
12492/1978	1 / 4	5718207	ז.ת.	קורופטבה בלהה יעלה	ירושה

תת חלקה 7

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
129.13	קרקע	22/336



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

בעלויות

מכר	שליקאר קאוזה	ת.ז.	01379043	1 / 2	4972/2008/1
מכר	שליקאר קאוזה	ת.ז.	013790431	1 / 2	12324/2015/1

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	1 / 2	16161/2014/1
דרגה: ראשונה					
משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	1 / 2	12324/2015/2
דרגה: ראשונה					

תת חלקה 8

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
24.58	קרקע	4/336

בעלויות

מכר ללא תמורה	ליאונד זאב	ת.ז.	5871640	בשלמות	9665/1983
---------------	------------	------	---------	--------	-----------

הערות

הערת אזהרה סעיף 126	שליקאר קאוזה	ת.ז.	13790431		936/2018/1
הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078		20038/2018/1
הלווים: שליקאר קאוזה					

תת חלקה 9

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
201.70	קרקע	34/336

בעלויות

מכר	לשובר יהודה ליאון	ת.ז.	068844620	1 / 2	11673/1994/2
ירושה	מרגליות מרגלית	ת.ז.	3822301	1 / 4	7471/2011/3
ירושה	מרגליות נחשון	ת.ז.	5798093	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות ברק	ת.ז.	5902613	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות צבי	ת.ז.	23087901	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות שפרה	ת.ז.	25366915	1 / 16	7471/2011/3



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

תת חלקה 10

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
168.47	קרקע	28/336

בעלויות

מכר	בטש יוסף	ת.ז.	05596637	1 / 4	32519/1996
מכר	בטש יוסף	ת.ז.	055966378	1 / 4	45520/1996
מכר	בטש יוסף	ת.ז.	055966378	1 / 2	4566/2018/1

תת חלקה 11

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
115.34	-	19/336

בעלויות

מכר	לוי נגר שלמה	ת.ז.	0474257	בשלמות	5354/1980
-----	--------------	------	---------	--------	-----------

תת חלקה 12

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
36.26	קרקע	6/336

בעלויות

מכר	בינשטוק יעקב זלמן	ת.ז.	0703185	בשלמות	4680/1976
-----	-------------------	------	---------	--------	-----------

תת חלקה 13

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
41.75	קרקע	7/336

בעלויות

מכר	בלום אביבה	ת.ז.	8139891	1 / 2	43629/1994
מכר	בלום מאיר	ת.ז.	226803-5	1 / 2	43629/1994



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

תת חלקה 14

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
31.23	קרקע	5/336

בעלויות

מכר	בינשטוק יעקב זלמן	ת.ז.	0703185	בשלמות	4679/1976
-----	-------------------	------	---------	--------	-----------

תת חלקה 15

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
186.56	קרקע וראשונה	31/336

בעלויות

מכר	פרידמן בתיה	ת.ז.	121035	בשלמות	7158/1975
-----	-------------	------	--------	--------	-----------

תת חלקה 16

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
30.04	ראשונה	5/336

בעלויות

מכר	לשובר יהודה ליאון	ת.ז.	068844620	1 / 2	11673/1994/3
ירווה	מרגליות מרגלית	ת.ז.	3822301	1 / 4	7471/2011/3
ירווה	מרגליות נחשון	ת.ז.	5798093	1 / 16	7471/2011/3
ירווה	מרגליות ברק	ת.ז.	5902613	1 / 16	7471/2011/3
ירווה	מרגליות צבי	ת.ז.	23087901	1 / 16	7471/2011/3
ירווה	מרגליות שפרה	ת.ז.	25366915	1 / 16	7471/2011/3

תת חלקה 17

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
30.33	ראשונה	5/336

בעלויות

צוואה	אלישיב רבקה	ת.ז.	031685696	1 / 2	34592/2000/1
ירווה	אלישיב רבקה	ת.ז.	031685696	1 / 2	28508/2004/1



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

תת חלקה 18

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
112.15	ראשונה	19/336

בעלויות

מכר ללא תמורה	וינשטיין דן	ז.ת.	052196037	בשלמות	38883/2002/1
---------------	-------------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	בנק אוצר החייל בע"מ	חברה	520016106	בשלמות	19667/2015/1
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 19

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
20.48	ראשונה	3/336

בעלויות

מכר	לשובר יהודה ליאון	ז.ת.	068844620	1 / 2	24741/1994/1
ירושה	מרגליות מרגלית	ז.ת.	3822301	1 / 4	7471/2011/3
ירושה	מרגליות נחשון	ז.ת.	5798093	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות ברק	ז.ת.	5902613	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות צבי	ז.ת.	23087901	1 / 16	7471/2011/3
ירושה	מרגליות שפרה	ז.ת.	25366915	1 / 16	7471/2011/3

תת חלקה 20

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
30.08	ראשונה	5/336

בעלויות

מכר	לוי שלמה	ז.ת.	004742573	בשלמות	958/2007/1
-----	----------	------	-----------	--------	------------

תת חלקה 21

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
31.67	שניה	5/336



354387

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש: 7385 חלקה: 6

בעלויות

מכר	גנות יובל	ת.ז.	028129690	בשלמות	23419/2007/1
-----	-----------	------	-----------	--------	--------------

משכנתאות

משכנתה	הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ	חברה	520029083	בשלמות	23419/2007/2
דרגה:	ראשונה				

תת חלקה 22

שטח במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
27.28	שניה	5/336

בעלויות

מכר	גבע ניר	ת.ז.	038245189	1 / 2	10287/2006/1
מכר	גבע גולדברג תמר	ת.ז.	025700741	1 / 2	10287/2006/1

משכנתאות

משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118	בשלמות	10287/2006/2
דרגה:	ראשונה				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354180

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 7

הנכס נוצר ע"י שטר: 26840/2018 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	803.00

יישוב

תל אביב - יפו

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 7012 חלקות 6-7, ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 46 דף 185

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר	
החלק בנכס				
בשלמות				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
26840/2018/339	20/06/2018	הערה	יתר הזכויות בחלקה לא הוסדרו
על כל הבעלים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





354297

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 7385 חלקה: 8

הנכס נוצר ע"י שטר: 26840/2018 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר
עיריית תל אביב - יפו	890.00

יישוב

תל אביב - יפו

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 7012 חלקה 8, ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 24 דף 185

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	מס' זיהוי
26840/2018/1	20/06/2018	רישום בעלות לאחר הסדר	לא הוסדר	
החלק בנכס				
בשלמות				

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הערות
26840/2018/340	20/06/2018	הערה	יתר הזכויות בחלקה לא הוסדרו
על כל הבעלים			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





354285

נסח מס'

משרד המשיט
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 8

זיהויים נוספים

ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 24 דף 185

הסדר

סוג שטר:

20/06/2018

מיום:

26840/2018/341

הנכס בוטל ע"י שטר:

תיאור הנכס

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

הסדר

20/06/2018

26840/2018/341

רשויות

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

עיריית תל אביב - יפו

מולק

883.50

גבולות

צפון

דרום

מזרח

מערב

דרך

יוסף מנגלי

דרך

התחנה של זכריה דעדס

יישוב

תל אביב - יפו

הערות רשם המקרקעין

שכ' דרך הטחנה

המספרים החדשים של החלקה

7385/8

בעלויות

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

רישום שוטף

20/07/1999

21797/1999/1

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

"נחשתן" סיטונאים
ותעשינים בע"מ

מכר

01/12/1969

11115/1969
תיק בקשה: 6309/1969

X

החלק בנכס

בשלמות



354285

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 8

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
מס' זיהוי		הבעלים		סוג זיהוי	
21797/1999/1		מכר		חברה	
20/07/1999		מבואות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ		512725136	
החלק בנס					
בשלמות					

משכנתאות

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	סכום	החלק בנס	
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	בשלמות	
		הערות: יחד עם חלקות 7,8-7012/6			
		על הבעלות של: מבואות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ			

הערות

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
21797/1999/1		20/07/1999		רישום שוטף	
מס' שטר		מהות פעולה		שם המוטב	
1529/1999		הערת אזהרה סעיף 126		מבואות עתיד-ייזום והשקעות בע"מ	
10/01/1999					
על הבעלות של:		"נחושטן" סיטונאים ותעשינים בע"מ			

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
21797/1999/2		20/07/1999		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות:	מבואות עתיד ייזום והשקעות בע"מ		
על הבעלות של:		"נחושטן" סיטונאים ותעשינים בע"מ			

סוף נתונים

שעה: 12:29



354285

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 8

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354333

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 13



זיהויים נוספים

ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 15 דף 190

הסדר

סוג שטר:

מיום: 20/06/2018

26840/2018/341

הנכס בוטל ע"י שטר:

תיאור הנכס

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

הסדר

20/06/2018

26840/2018/341

רשויות

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

עיריית תל אביב - יפו

מולק

497.00

גבולות

צפון חלקה 21 (רכבת)

דרום חלקה 20-רחוב

מזרח חלקה 20-רחוב

מערב חלקה 14

המספרים החדשים של החלקה

7385/4

בעלויות

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

רישום שוטף

28/07/1996

27172/1996/1

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

1785/6

ת.ז.

אידלמן זלמן שלמה

מכר

31/01/1963

1487/1963/1 X

תיק בקשה: 1010/1963

החלק בנכס

1 / 2

הערות: תאריך שטר מקורי 20.8.63





354333

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 13

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
רישום שוטף	28/07/1996	27172/1996/1						
מס' זיהוי			22350/1986/1	01/12/1986	ירושה	אידלמן זלמן שלמה	ת.ז.	04178516
החלק בנכס								
1 / 2								

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
רישום שוטף	14/09/2010	36334/2010/1						
מס' זיהוי			27172/1996/1	28/07/1996	ירושה	איידלמן רעיה	ת.ז.	04178517
החלק בנכס								
בשלמות								

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341						
מס' זיהוי			36334/2010/1	14/09/2010	מכר	שאנס דני	ת.ז.	055871164
החלק בנכס								
50 / 100								

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341						
מס' זיהוי			36334/2010/1	14/09/2010	מכר	קוגמן שאול	ת.ז.	022265292
החלק בנכס								
40 / 100								

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341						
מס' זיהוי			36334/2010/1	14/09/2010	מכר	יום טוב יגאל	ת.ז.	067987438
החלק בנכס								
10 / 100								



354333

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 13

משכנתאות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
36334/2010/2	14/09/2010	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ
X			חברה
		דרגה	סכום
		ראשונה	7,000,000 ₪
			החלק בנס
			בשלמות
X		על הבעלות של:	שאנס דני
X		קוגמן שאול	
X		יום טוב יגאל	

הערות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
224819/1971	05/07/1971	צו הריסה	בית המשפט העירוני ת"א-יפו
X			
		הערות:	תיק מס' 603/71 מיום 5.7.71 מס' סדורי 48-49/72,657/71,428/71
			484/7
X		על כל הבעלים	

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
32378/1992	22/10/1992	צו הריסה	בית המשפט העירוני ת"א-יפו
X			
		הערות:	תיק בימ"ש 300/73 מיום 12.7.73
X		על כל הבעלים	

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר	
36334/2010/1	14/09/2010	רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
648/2010/1	05/01/2010	הערת אזהרה סעיף 126	שאנס דני
X			קוגמן שאול
			יום טוב יגאל
X		על הבעלות של:	איידילמן רעיה



354333

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 13

סוג שטר		תאריך ביטול		שטר מבטל		
רישום שוטף		14/09/2010		36334/2010/2		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
520018078	חברה	בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126	25/03/2010	13164/2010/1	X
		סכום				
				7,000,000 ₪		
		הערות:		שאנס דני, קוגמן שאול ו-יום טוב יגאל		
		על הבעלות של:		על הבעלות של:		X
		איידלמן רעיה				

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354342

נסח מס'

משרד המשיט
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 14



זיהויים נוספים

ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 24 דף 15

הנכס בוטל ע"י שטר: 26840/2018/341 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

תיאור הנכס

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

רשויות

עיריית תל אביב - יפו

שטח במ"ר

489.20

סוג המקרקעין

מולק

גבולות

צפון מסילת ברזל

דרום דרך

מזרח מר סטפן בורנהרצוק

מערב האגן לוכר

יישוב

תל אביב - יפו

הערות רשם המקרקעין

של דרך הטחנה

המספרים החדשים של החלקה

7385/3

בעלויות

סוג שטר		תאריך ביטול		שטר מבטל		
הסדר		20/06/2018		26840/2018/341		
		הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
		חלקה 14 בגוש 7012 בע"מ	מכר	14/03/1974	3176/1974 תיק בקשה: 12451/1973	X
החלק						
בשלם						

שעה: 12:40



354342

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 14

סוף נתונים



הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





354348

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר המקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 15



זיהויים נוספים

ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 29 דף 63

הסדר

סוג שטר:

מיום: 20/06/2018

26840/2018/341

הנכס בוטל ע"י שטר:

תיאור הנכס

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

הסדר

20/06/2018

26840/2018/341

רשויות

סוג המקרקעין

שטח במ"ר

עיריית תל אביב - יפו

מולק

344.74

גבולות

צפון מתאפ פרנק

דרום פאול ניתז

מזרח דרך פרטית

מערב מסילת ברזל

יישוב

תל אביב - יפו

הערות רשם המקרקעין

שכ' דרך הטחנה

המספרים החדשים של החלקה

7385/2

בעלויות

סוג שטר

תאריך ביטול

שטר מבטל

רישום שוטף

30/07/2015

33589/2015/1

מס' זיהוי

סוג זיהוי

הבעלים

מהות פעולה

תאריך

מס' שטר

813432

ת.ז.

פלדר טובה

מכר

28/01/1974

951/1974

X

תיק בקשה: 12452/1973

החלק בנכס

1 / 4



354348

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 15

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	16/02/1993	9292/1993/1	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
128357	ת.ז.	הוניג דוד	מכר
החלק בנס			
1 / 4			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	12/05/2010	18781/2010/1	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
128358	ת.ז.	הוניג אסתר	מכר
החלק בנס			
1 / 4			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	30/07/2015	33589/2015/1	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
813432	ת.ז.	פלדר טובה	ירושה
החלק בנס			
2 / 32			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
813434	ת.ז.	פלדר פנחס	ירושה
החלק בנס			
3 / 32			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
813433	ת.ז.	בן צבי רחל	ירושה
החלק בנס			
3 / 32			



354348

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 15

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל		
רישום שוטף	12/05/2010	18781/2010/1		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך
128358-9	ת.ז.	הוניג אסתר	ירושה	16/02/1993
מס' שטר		מס' שטר		
9292/1993/1		X		
החלק בנכס				
1 / 4				

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל		
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך
0128359	ת.ז.	קליינר מרים	צוואה	12/05/2010
מס' שטר		מס' שטר		
18781/2010/1		X		
החלק בנכס				
3 / 20				

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל		
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך
0128360	ת.ז.	קולר מרגלית	צוואה	12/05/2010
מס' שטר		מס' שטר		
18781/2010/1		X		
החלק בנכס				
11 / 60				

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל		
רישום שוטף	23/02/2016	7792/2016/1		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך
0128361	ת.ז.	הוניג אריה שמואל	צוואה	12/05/2010
מס' שטר		מס' שטר		
18781/2010/1		X		
החלק בנכס				
1 / 6				

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל		
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך
008134348	ת.ז.	פלדר פנחס	ירושה	30/07/2015
מס' שטר		מס' שטר		
33589/2015/1		X		
החלק בנכס				
5 / 32				



354348

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 15

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
008134330	ת.ז.	בן צבי רחל	ירושה
החלק בנכס			
5 / 32			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
028814804	ת.ז.	גורן שיינר שגית	מכר ללא תמורה
החלק בנכס			
1 / 12			

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341	
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה
024986523	ת.ז.	שיינר חגי	מכר ללא תמורה
החלק בנכס			
1 / 12			

הערות

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל	
רישום שוטף	29/07/2004	28343/2004/1	
	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך
	עירית תל-אביב-יפו	הערה לפי סעיף 11(א), (1) עירית תל-אביב-יפו (2) לפקודת המסים	27/05/2004
	סכום		
	12,832 ₪		
	הערות: מיום 28/3/04		
	הוניה אסתר	על הבעלות של:	X
	הוניה אסתר		X



354348

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס השטרות

(כולל רשומות מבטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 15

סוג שטר		תאריך ביטול		שטר מבטל		
רישום שוטף		23/02/2016		7792/2016/1		
מס' זיהוי	סוג זיהוי	שם המוטב	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	
028814804	ת.ז.	גורן שיינר שגית	הערת אזהרה סעיף 126	26/02/2015	9318/2015/1	X
024986523	ת.ז.	שיינר חגי				
		הוניה אריה שמואל		על הבעלות של:		X

סוף נתונים

הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001



שולמה אגרה





354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2



זיהויים נוספים

ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 26 דף 187

הנכס בוטל ע"י שטר: 26840/2018/341 מיום: 20/06/2018 סוג שטר: הסדר

הנכס נוצר ע"י שטר: 35604/1993 מיום: 01/12/1993 סוג שטר: צו רישום בית משותף

תיאור הנכס

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר



תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירת קוטג' ושני מחסן	קרקע, ראשונה, גג	129.31	65/100

הצמדות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
X ג	ירוק	מרפסת לא מקורה	0.94

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

בעלויות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
13012/1994	01/03/1994	רישום שוטף



החלק בנכס

בשלמות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
35604/1993	01/12/1993	רישום בית משותף	רשות הפתוח

X



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

	שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
	12328/1995/2		26/02/1995		רישום שוטף	
	מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
	הבעלים		סוג זיהוי		מס' זיהוי	
X	13012/1994	01/03/1994	מכר	תדהר אברהם	ת.ז.	320674
החלק בנס						
1 / 2						

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
12328/1995/2		26/02/1995		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13012/1994	01/03/1994	מכר	תדהר דפנה	ת.ז.	7612518
				החלק בנס	
				1 / 2	

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
48871/2016/1		06/12/2016		רישום שוטף	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
מס' זיהוי		הבעלים		סוג זיהוי	
12328/1995/2		מכר		מוקדי תמר	
26/02/1995				ת.ז.	
				החלק בנס	
				בשלמות	

		סוג שטר		תאריך ביטול		שטר מבטל									
		הסדר		20/06/2018		26840/2018/341									
		מס' זיהוי		סוג זיהוי		תאריך		מס' שטר							
		023744675		ת.ז.		זלסקי ארז		מכר		06/12/2016		48871/2016/1		X	
		החלק בנס													
		9 / 80													

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
48871/2016/1		06/12/2016		מכר	
				אפרת רן שלמה	
				ת.ז.	
				25189358	
				החלק בנס	
				62 / 80	



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
48871/2016/1		06/12/2016		מכר	
מס' זיהוי		הבעלים		סוג זיהוי	
X		יניב יעקב		ת.ז.	
024152027					
החלק בנסכ					
9 / 80					

משכנתאות

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
12328/1995/1		26/02/1995		רישום שוטף	
X	מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי
				משכנתה	חברה
				בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ	52-0022856
				סכום	החלק בנסכ
				ראשונה	בשלמות
על הבעלות של:		תדרה אברהם			
		תדרה דפנה			

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
6450/2002/1		13/02/2002		רישום שוטף	
מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי
12328/1995/3		26/02/1995	משכנתה	בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	חברה
			דרגה	סכום	החלק בנסכ
			ראשונה	1,090,000 ₪	
					בשלמות
על הבעלות של:		מוקדי תמר			

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
43903/2009/3		26/10/2009		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		דרגה	סכום		החלק בנסכ
		ראשונה	181,000 ₪		בשלמות
על הבעלות של:		מוקדי תמר			



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
43903/2009/4	26/10/2009	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מס' זיהוי
43028/2007/1	23/10/2007	520000118
X		
דרגה	סכום	החלק בנכס
ראשונה	700,000 ₪	בשלמות
על הבעלות של:	מוקדי תמר	
X		

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
43903/2009/5	26/10/2009	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מס' זיהוי
41257/2009/1	01/10/2009	520000225
X		
דרגה	סכום	החלק בנכס
שניה	2,055,000 ₪	בשלמות
על הבעלות של:	מוקדי תמר	
X		

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
28297/2016/1	10/07/2016	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מס' זיהוי
43903/2009/5	26/10/2009	520000225
X		
דרגה	סכום	החלק בנכס
ראשונה	2,055,000 ₪	בשלמות
שטרי תיקון:	43903/2009	בתנאי שטר מקורי
על הבעלות של:	מוקדי תמר	
X		

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר
מס' שטר	תאריך	מס' זיהוי
48871/2016/2	06/12/2016	520018078
X		
דרגה	סכום	החלק בנכס
ראשונה	3,500,000 ₪	בשלמות
על הבעלות של:	זלסקי ארז	
X		
	אפרת רן שלמה	
X		
	יניב יעקב	
X		



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

הערות

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
12328/1995/3	26/02/1995	רישום שוטף
מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב
39901/1994/1	16/10/1994	הערת אזהרה סעיף 126 מוקדי תמר
X	על הבעלות של:	תדור אברהם
X	תדור דפנה	

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
12328/1995/3	26/02/1995	רישום שוטף
מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב
39901/1994/2	16/10/1994	הערת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי למשכנתאות בע"מ
X	על הבעלות של:	תדור אברהם
X	תדור דפנה	

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
28297/2016/2	10/07/2016	רישום שוטף
מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב
37351/2015/1	26/08/2015	הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד ישראל בודה
X	על הבעלות של:	מוקדי תמר

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
2585/2016/1	21/01/2016	רישום שוטף
מס' שטר	מהות פעולה	שם המוטב
49939/2015/1	10/12/2015	צו עקול בית משפט השלום הרצליה
X	על הבעלות של:	מוקדי תמר



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

שטר מבטל	תאריך ביטול		סוג שטר	
48871/2016/1	06/12/2016		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי
				מס' זיהוי
				25189358
				ת.ז.
2132/2016/1	18/01/2016	הערת אזהרה סעיף 126	שלמה אפרת רן	ת.ז.
	יניב יעקב		ת.ז.	
	זלסקי ארז		ת.ז.	
על הבעלות של: מוקדי תמר				

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
30514/2016/1		21/07/2016		רישום שוטף	
מס' שטר		תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	
24167/2016/1		09/06/2016	צו עקול	לשכת הוצאה לפועל תל אביב	
על הבעלות של:		מוקדי תמר			
X		הערות: תיק בימ"ש/הוצל"פ מס' 5079360216, הליך מס' 0000000025 מיום 02/06/2016			

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
37811/2016/1		08/09/2016		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
		הערה לפי סעיף 11(א), 12 לפקודת המסים	מיסוי מקרקעין (מס שבח)ירושלים		
		סכום			
		159,519 ₪			
		הערות:	מיום 03/3/14		
על הבעלות של:		מוקדי תמר			

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
48871/2016/2		06/12/2016		רישום שוטף	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
		הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		₪ 3,500,000			
		הלווים:	שלמה אפרת רן, יניב יעקב ו-זלסקי ארז		
על הבעלות של:		מוקדי תמר			



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
48176/2016/1	01/12/2016	רישום שוטף
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה
38054/2016/1	11/09/2016	צו עקול
X		הערות: בית משפט השלום תל-אביב
		תיק בימ"ש תא"ק 48082-02-16, מיום 8.9.16
X		על הבעלות של: מוקדי תמר

הרכוש המשותף

הנכס בוטל ע"י שטר:	26840/2018/341	מיום: 20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	----------------	------------------	----------	------

הנכס נוצר ע"י שטר:	35604/1993	מיום: 01/12/1993	סוג שטר:	צו רישום בית משותף
--------------------	------------	------------------	----------	--------------------

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	420.00	מולק

גבולות	צפון	דרום	מזרח	מערב
	דרך	דרך	חלקה 15	חלקה 17

כתובת
שביל אטד 7, תל אביב - יפו

תקנון	תת חלקות
מוסכם	3

שטר יוצר	תיק בית משותף
35604/1993	277/93

המספרים החדשים של החלקה
7385/1

שעה: 12:44



354358

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 16 תת חלקה: 2

סוף נתונים



הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





354369

נסח מס'

משרד המשפטים
 האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 18 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 7012/19

הנכס בוטל ע"י שטר:	26840/2018/341	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	----------------	-------	------------	----------	------

תיאור הנכס

שטר מבטל	תאריך ביטול	סוג שטר
26840/2018/341	20/06/2018	הסדר

תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
דירה	קרקע, ראשונה ושניה	550.18	92/336

בעלויות

	סוג שטר	תאריך ביטול		שטר מבטל			
	הסדר	20/06/2018		26840/2018/341			
	מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר	X
	788587	ת.ז.	ברודשטיין דליה	ירושה	10/09/1981	14323/1981	
	החלק בנכס						
	3 / 8						

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר		תאריך		מהות פעולה	
מס' זיהוי		הבעלים		סוג זיהוי	
14323/1981		10/09/1981		ירושה	
X		ארליך מרדכי		ת.ז.	
788586		מס' זיהוי		החלק בנכס	
3 / 8					

שטר מבטל		תאריך ביטול		סוג שטר	
26840/2018/341		20/06/2018		הסדר	
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
9080/1985/2	24/05/1985	ירושה	ארליך מרדכי	ת.ז.	788586



354369

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 18 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 7012/19

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל			
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341			
מס' זיהוי	סוג זיהוי	הבעלים	מהות פעולה	תאריך	מס' שטר
788587	ת.ז.	ברודשטיין דליה	ירושה	24/05/1985	9080/1985/2 X
החלק בנכס					
1 / 8					

הרכוש המשותף

הנכס בוטל ע"י שטר:	26840/2018/341	מיום:	20/06/2018	סוג שטר:	הסדר
--------------------	----------------	-------	------------	----------	------

סוג שטר	תאריך ביטול	שטר מבטל
הסדר	20/06/2018	26840/2018/341

רשויות	שטח במ"ר	סוג מקרקעין
עיריית תל אביב - יפו	1,590.60	מולק

גבולות
צפון
דרום
מזרח
מערב

תקנון	תת חלקות	מס' מקורי
מצוי	23	23

שטר יוצר	תיק יוצר	תיק בית משותף
1174/1975	10566/74	1290/74

המספרים הישנים של החלקה
ספר תל אביב (חרי דף/ספר) 27 דף 127

המספרים החדשים של החלקה
7385/6

סוף נתונים

שעה: 12:47



354369

נסח מס'

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס בתיים משותפים

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש שומה: 7012 חלקה: 18 תת חלקה: 1

משותף עם חלקות / גושים: גוש שומה: 7012/19



הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראייה לכאורה לתוכנו

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה





נספח 2



תכנית תשתיות





7385

L=2.24
Ø15
IL=17.31
IL=17.25
ILm=16.50

L=5.37
IL=16.28
IL=16.26

L=4.25
Ø15
IL=14.68
IL=14.18

L=11.00
2.00%
Ø20
IL=13.50

L=4.00
IL=17.05
IL=16.97

מחפז

מחפז

מחפז

מחפז

מחפז

מחפז

מחפז

מחפז

9.70%

4.30%

4.60%

סככה

סככה

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככה

סככה

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

סככות

רישום מקרקעין

מודד מחוזי

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

משרד המשפטים

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

כביש אספלט

50.00

13.90

13.90

13.90

Ø15

Ø15

Ø15

Ø15

Ø15

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

14.35

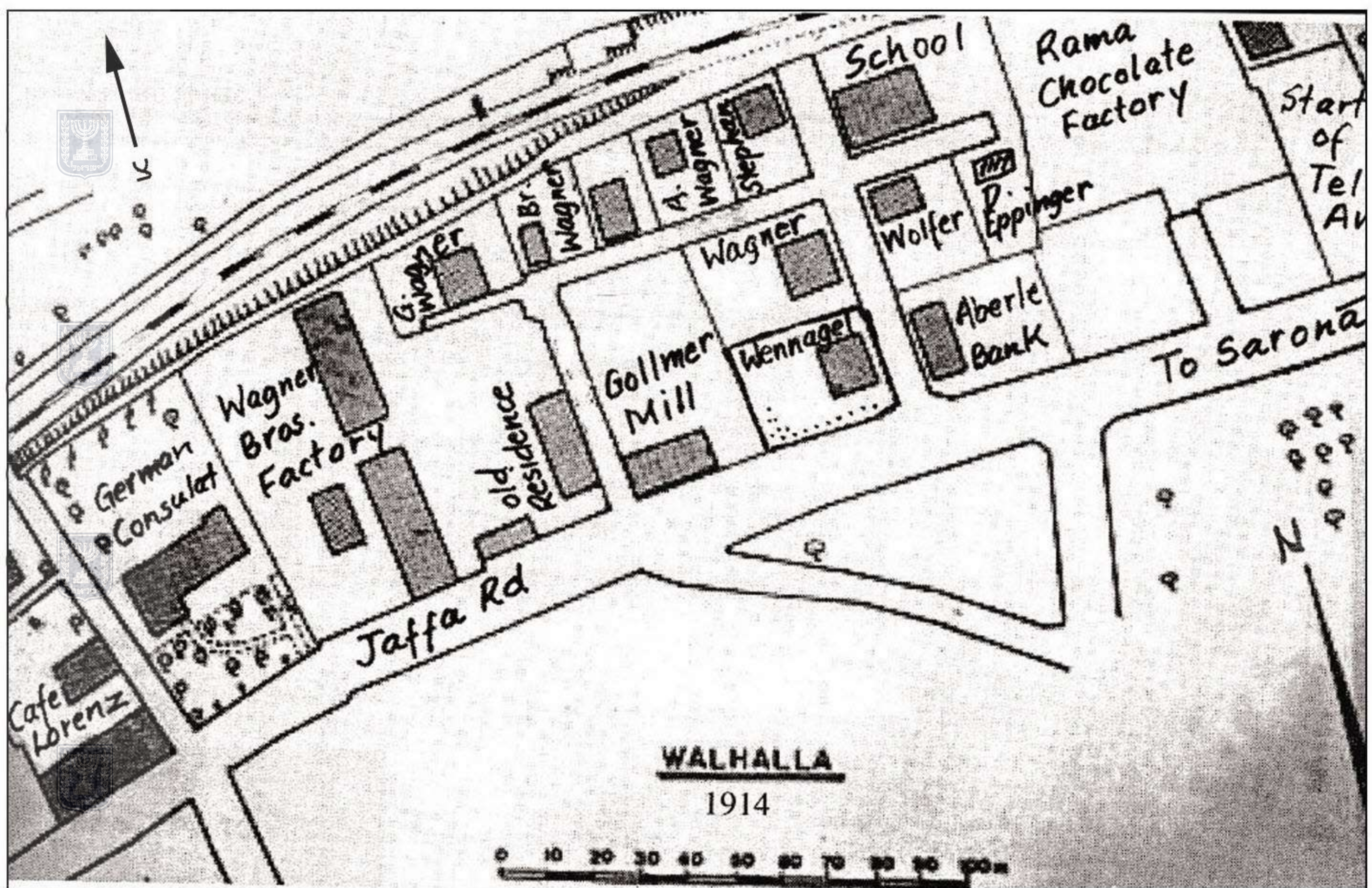


נספח 3



תכניות היסטוריות





WALHALLA

1914

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

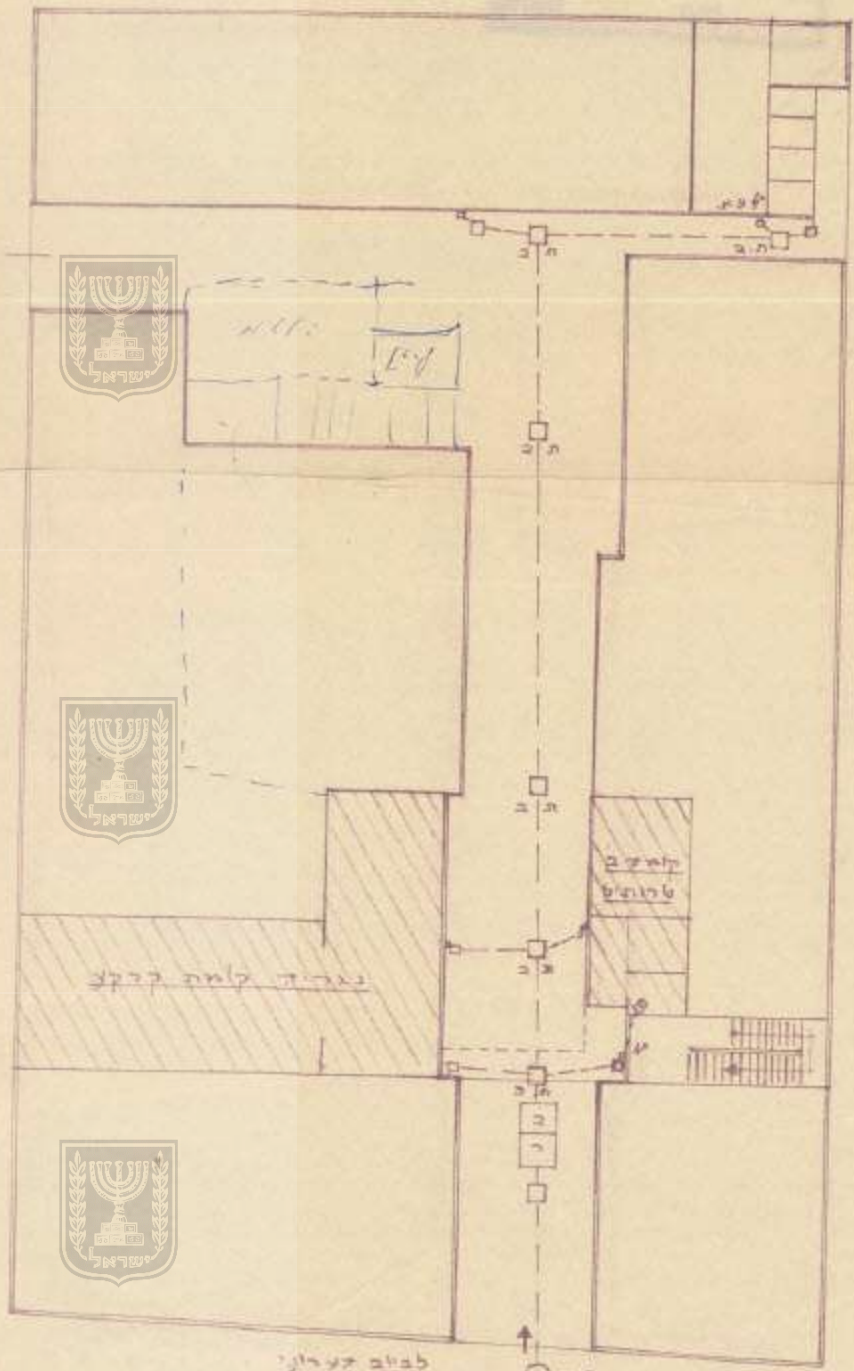




250

תרש"ב חתג רש

כח 21



כאב דע רחוק

כח 21 תל-אב"ב



ש.כ.ר.ג.ס

10

פולק דאצער
דעם פאר אום

חצר



מזרית חל-אביב-ינו
 המחלקה לתכנון
 אישור פרטית 57
 חרש 8
 מכשיר סטט: 57



תכנית זו מתארת את המצב הקיים במקבנה

המס' 291.4
המס'

מבנה המגורים
מבנה המגורים

