



קיימות

20

הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו		
מרחב תכנון תל-אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אישור תכנית תא/מק/5120 507-1111392 מסלנט 15-23 (אי זוגיים)		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק		
החל מיום 31.1.24 פרוטי 0002-24		
מנהל האגף אורלי אראל	מהנדס העיר אהוד כרמלי, אור"י	ליאור שפירא, עו"ד יו"ר ועד ליזמות יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה תאריך.....

מנהל אגף נכס העירוני
אלי לוי

12-03-2025

מסמך סביבה לתב"ע

ישראל מסלנט 15-23

תל אביב - יפו

מס' תוכנית: 507-1111392

עדכון יוני 2023

מאושרת
סמכות מקומית

עורכת המסמך: רוני לי בית אור

מיפוי: ירון יוסף כהן

Leading Since 2010





תוכן עניינים

1.	תקציר	1.
2.	רקע ותיאור האזור	2.1
5.	תיאור האזור	2.2
5.	2.1 ייעודי קרקע	18
18.	2.2 שימושי קרקע	22
22.	2.3 התוכנית על רקע נתונים סביבתיים	28
28.	3. תיאור התוכנית המוצעת	32
32.	4. פירוט היבטים סביבתיים של התוכנית המוצעת והנחיות לתקנון	34
34.	4.1 זיהום קרקע	34
34.	4.2 מי תהום ונגר עילי	34
34.	4.3 אקוסטיקה	35
35.	4.4 איכות אוויר	35
35.	4.5 קרינה	35
35.	4.6 אסבסט	35
35.	4.7 שפכים	35
35.	4.8 פסולת	36
36.	4.9 חומרים מסוכנים	36
36.	4.10 בינוי ירוק	37
37.	5. המלצות לתקנון התוכנית	37
37.	5.1 קרקע מזוהמת	37
37.	5.2 אסבסט	38
38.	5.3 שימור נגר עילי	38
38.	5.4 אקוסטיקה	38
38.	5.5 איכות אוויר וחניונים	39
39.	5.6 אנרגיה וקרינה	39
39.	5.7 מים ושפכים	39
39.	5.8 פסולת	40
40.	5.9 בניה ירוקה	40
40.	5.10 חומרים מסוכנים	40
40.	5.11 תנאים להיתר אכלוס	



5.12 מניעת מפגעים סביבתיים לשלב ההקמה 41

תרשימים

- תרשים 1 – סביבת התוכנית המוצעת 3
- תרשים 2 – התוכנית המוצעת על רקע תצ"א 4
- תרשים 3 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 35, הנחיות סביבתיות 7
- תרשים 4 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 35, מרקמים 8
- תרשים 5 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 1, מים 9
- תרשים 6 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 1, תשתיות 10
- תרשים 7 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 2/4, מתחמי רעש מטוסים 11
- תרשים 8 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 2/4 12
- תרשים 9 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"מ 5, תשתיות 13
- תרשים 10 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"מ 5 ייעודי קרקע 14
- תרשים 11 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר תא/5000, ייעודי קרקע 15
- תרשים 12 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר תא/5000, מצב מאושר 16
- תרשים 13 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר תא/5000, אזורי ומתחמי תכנון 17
- תרשים 14 – התוכנית המוצעת על רקע קידוחי מי שתיה 22
- תרשים 15 – התוכנית המוצעת על רקע מפת עתיקות 23
- תרשים 16 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית אב לקרקעות מזוהמות 24
- תרשים 17 – התוכנית המוצעת על רקע מפלסי רעש מתחבורה בגובה 45 מ' 26
- תרשים 18 – התוכנית המוצעת על רקע מפלסי רעש מתחבורה בגובה 4 מ' 27
- תרשים 19 – תשריט מצב מוצע 29
- תרשים 20 – תכנית בינוי – קומת קרקע 30
- תרשים 21 – תכנית בינוי – קומה טיפוסית 31

תמונות

- תמונה 1: מבנה מגורים בשטח התכנית (מסלנט 17-19) 18
- תמונה 2: מבנה מגורים בשטח התכנית (מסלנט 23) 19
- תמונה 3: מבנה מסחר בשטח התכנית (מסלנט 15) – מבט לכיוון דרום-מזרח 19
- תמונה 4: מבנה מסחר בשטח התכנית (בית חדש 9) – מבט לכיוון צפון 20
- תמונה 5: מרכז קהילתי שפירא, מצפון לשטח התכנית 20
- תמונה 6: ישיבת "אורות שאול" בסמוך לשטח התכנית 20



- תמונה 7 : מעון יום "ויצו", סמוך לשטח התכנית – מבט לכוון מזרח 21
- תמונה 8 : בית קברות מוסלמי, סמוך לשטח התכנית – מבט לכוון מערב 21

נספח 1 – סקר אסבסט

נספח 2 – סקר קרקע היסטורי





תקציר

תוכנית מספר 507-1111392 ממוקמת ברחוב ישראל מסלנט 15-23, בשכונת שפירא. שטח התוכנית הינו 3.2 דונם.

התוכנית מציעה פינוי של מבני מגורים קיימים, והקמת שני מבנים בגובה של 7 קומות, שישלבו שימושי מגורים, מסחר וציבור. בין המבנים, בחזית רחוב מסלנט מוצעת רחבה לשימוש הציבור – כיכר עירונית מוגבהת המונגשת בשלוש נקודות.



נספח סביבתי זה מתייחס להיבטי איכות הסביבה בתוכנית זו, וכולל המלצות והנחיות ליישום בתקנון התוכנית, כולל הנחיות לבינוי והיתרי בניה שיוצאו במסגרת התוכנית.

היבטים סביבתיים של התוכנית:

- **זיהום קרקע** – שטח התוכנית נמצא באזור בעל חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לקרקעות מזוהמות של משרד הגנים. סקר קרקע היסטורי והמלצותיו מצורף כנספח 2 למסמך זה.
- **מי תהום ונגר עילי** – התאמת מערך הניקוז ושימור נגר עילי בתחום התוכנית בהתאם להנחיות המקומיות והאזוריות. חלקה הצפון-מערבי של התוכנית נכלל באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי התהום.
- **אקוסטיקה** – מיקום התוכנית המוצעת באזור מגורים, בריחוק מכבישים ראשיים ומשימושים העלולים לגרום למפגעי רעש. התכנון המפורט יכלול אמצעים להפחתת רעש מכבישים, כך שמפלס הרעש בתוך חדרי מגורים לא יעלה על 40 דציבל במצב של חלונות סגורים בשעות השיא של הרעש. מערכות טכניות על גגות המבנים, פעילות מסחרית או כל פעילות אחרת אשר תתקיים במתחם יידרשו לעמידה בתקנות הרעש והתקנות למניעת מפגעים כפי שיתעדכנו מעת לעת.
- **איכות אוויר** – מקורות פליטת אוויר בתחום התוכנית צפויים לכלול – חניונים, שימושי מסחר, לרבות מסעדות ועסקי מזון וגנרטור.
- **קרינה** – חדר טרפו מתוכנן בקומת חניון 1- וברחוק מאזורי שהייה, בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשלב התכנון המפורט תבוצע סימולציה של שטף הקרינה הצפוי מהחדר, ויקבעו אמצעי הפחתה במידת הצורך. מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום התוכנית (לרבות חדרי טרנספורמציה, מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל) יידרשו לבדיקה מקדימה על-ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות בשלב התכנון המפורט.
- **אסבסט** – סקר אסבסט בוצע בשטח התוכנית, ראו נספח 1. יישום היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכלול את הצורך בהריסת מבנים קיימים בתחום התוכנית. הועברו הנחיות לעניין הריסת מבנים, פינוי אסבסט וטיפול בפסולת בניין.
- **שפכים** – שינוי עומס השפכים על המערכת העירונית, הקפדה על נטרול שפכים ועמידה בערכים נדרשים.
- **פסולת** – תידרש התאמת כמויות הפסולת לאופי המבנים המתוכננים במסגרת תוכנית זו.
- **בינוי ירוק** – תוכנית הבינוי צפויה לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.





1. רקע ותיאור האזור

מטרות התוכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי בשכונת שפירא, תוך שמירה על בניה מרקמית והוספת קומת קרקע פעילה, הכוללת זיקות הנאה להולכי רגל.
2. בניית שלושה מבני שיכון הכוללים 94 יח"ד
3. יצירת דופן מסחרית וציבורית כלפי רחוב מסלנט, הקצאת שטחי ציבור מבונים בהיקף של 400 מ"ר והקצאת שטח פרטי פתוח (בהיקף של כ-0.8 דונם) המתוכנן כמרחב רציף למפלס רחוב מסלנט בזיקת מעבר ושהייה לכלל הציבור.

התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית.

עיקרי הוראות התוכנית

1. הריסת 2 מבני שיכון קיימים כולל קומת חנויות בכיוון רחוב בית חדש.
2. שינויי יעוד ממגורים למגורים ד' ושטח פרטי פתוח.
3. קביעת הוראות בניה ועיצוב לרבות הנחיות לקומת הקרקע המסחרית בהיקף של כ- 510 מ"ר ושטחים הציבוריים הבנויים בהיקף של כ-400 מ"ר.
4. קביעת גובה מרבי לבניה עד 8 קומות (קרקע+6+גג חלקית)
5. קביעת שטח פרטי פתוח וקביעת הוראות לגביו בהיקף של כ- 0.8 דונם, תוך הגדרת זיקות הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל
6. קביעת מספר יחידות דיור מרבי של עד 94 יחידות דיור בתמהיל שטחים מגוון.
7. מתן פתרונות חניה בתת הקרקע.
8. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון והבניה.
9. קביעת תנאים לפתיחת בקשה להיתר ולמתן היתר איכלוס.
10. קביעת מבנים להריסה
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
12. קביעת שטחים ציבוריים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.

מס' ושם התוכנית: 507-1111392, תא/מק/5120 מסלנט 23-15, תל אביב - יפו

גוש – 6974, חלקה 117

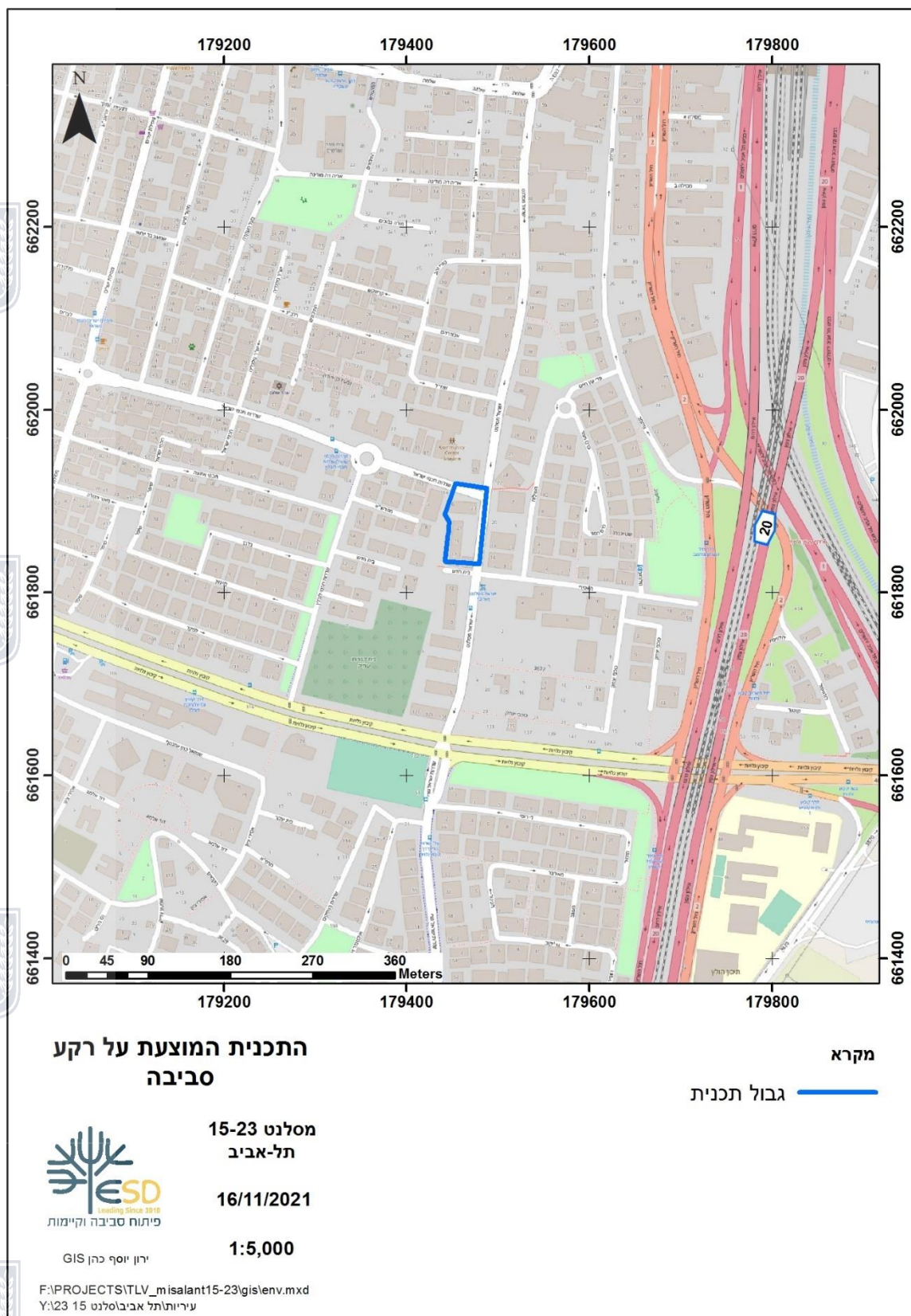
מיקום התוכנית – X: 179465, Y: 661866 (רשת ישראל החדשה)

נספח זה מתייחס להיבטי איכות הסביבה של התוכנית ביחס לסביבתה ולתקנות איכות הסביבה הארציות והמקומיות, ומוגשת לאישור רשויות התכנון הרלוונטיות.

תרשימים 1 ו-2 מציגים את מיקום התוכנית על רקע מפה עירונית ועל רקע תצ"א.



תרשים 1 – סביבת התוכנית המוצעת





תרשים 2 – התוכנית המוצעת על רקע תצ"א





2. תיאור האזור

2.1 ייעודי קרקע

ההיבטים הסביבתיים העיקריים של ייעודי הקרקע בתוכניות מוסברים להלן באופן מילולי, בהתאם לחלוקה לתוכניות ארציות, מחוזיות ומקומיות. לאחר מכן מוצגים תרשימים להמחשת כלל ייעודי הקרקע בסביבת התוכנית המוצעת.

תוכניות מתאר ארציות

תמ"א 35 – הנחיות סביבתיות (תרשים 3 להלן)

התוכנית ממוקמת מחוץ לאזורים המוגדרים כ"שטח לשימור משאבי מים".

תמ"א 35 – מרקמים (תרשים 4 להלן)

שטח התוכנית נמצא באזור המוגדר שטח בנוי במרקם עירוני.

תמ"א 1 – איגום והחדרה (תרשים 5 להלן)

– בהתאם לתמ"א 1 (חטיבת תשתיות, פרק מים, סעיף 7.1), תוכנית מקומית או תוכנית מפורטת

הכוללת תוספת שטח לבינוי, לרבות דרכים, תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול

מיטבי של מי הנגר העילי. התוכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר כגון: חידור תת הקרקע,

הפנייתו מן השטחים הבנויים לשטחים פתוחים, השקיה, אגירה והפנייתו לנחלים. התוכנית תכלול

אמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעולות הבינוי בתוכנית, והכל לפי העניין.

– מוסד תכנון רשאי לפטור מהכנת מסמך ניהול מי נגר, באחד מהמקרים הבאים:

- תוכנית הכוללת הנחיות פרטניות לחלחול מי הנגר בתחום התוכנית וזאת על-ידי הותרת

שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התוכנית או על-ידי התקנת

אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע, באישור רשות המים.

- תוכנית נקודתית שאינה בעלת השפעה מחוץ לגבולותיה.

- התוכנית הינה בשטח הסמוך לשטחים פתוחים אליהם ניתן להפנות את הנגר העילי.

– שטח התכנית נכלל בתחום "שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום" לפי תמ"א

1. בנוסף, חלקה הצפון-מערבי של התכנית נכלל בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי. לפיכך,

בהתאם להוראות התמ"א (תמ"א 1, חטיבת תשתיות, פרק מים, סעיף 7.2), תוכנית בעלת פוטנציאל

לזיהום מי תהום בשטח זה תכלול נספח הגנה על מי תהום בהתאם להנחיות בנספח ב'3 של תמ"א

1.

תמ"א 1 – תשתיות (תרשים 6 להלן)

שטח התכנית נמצא בתחום הסטט רצועת המסילה מרצועת התכנון 1000 מ'.

תמ"א 2/4 – מתחמי רעש מטוסים (תרשים 7 להלן)

שטח התוכנית נמצא מחוץ למתחמי רעש מטוסים.





תמ"א 2/4 – מזעור סכנת ציפורים לתעופה (תרשים 8 להלן)

שטח התוכנית נמצא באזור סיכון ציפורים ב'. משמעות מיקום זה היא כי לא חלות על התוכנית מגבלות, מלבד מגבלות מסוימות להקמת אתר לפינוי פסולת אשר אינן רלוונטיות לתוכנית מאחר ולא יוקם אתר לסילוק פסולת בשכונת מגורים. עפ"י הוראות התמ"א באזור זה "לא תאושר תוכנית ולא יינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע לשימושים הבאים:

מתקני קינון ושהייה לציפורים, לרבות מקלטי ציפורים.
אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית – בתנאי."



תוכנית מתאר מחוזית

תמ"מ 5 – תוכנית מתאר מחוז ת"א – ייעודי קרקע (תרשים 9 להלן)
שטח התוכנית מוגדר כאזור עירוני בדגש מגורים, וכן כאזור מוטה תח"צ.

תמ"מ 5- תוכנית מתאר מחוז ת"א- תשתיות (תרשים 10 להלן)
שטח התכנית אינו נכלל בשטחים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום, למעט הפינה הצפון-מערבית.



תוכניות מקומיות

תוכנית מתאר ת"א - ייעודי קרקע (תרשים 11 להלן)
שטח התכנית מוגדר כאזור בייעוד "מגורים בבניה עירונית נמוכה".

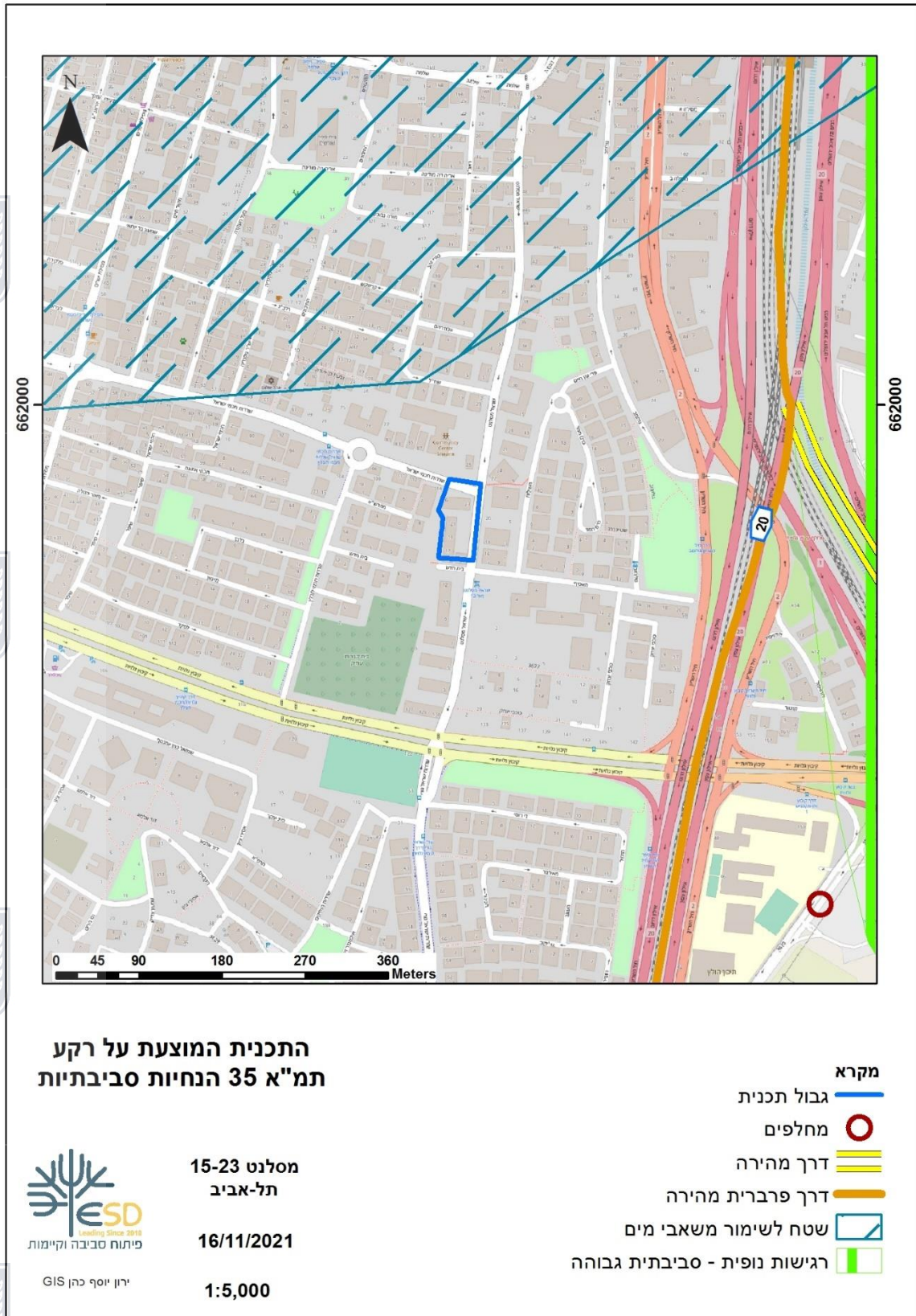
תוכנית מתאר ת"א - מצב מאושר (תרשים 12 להלן)
שטח התוכנית מוגדר כאזור מגורים.

תוכנית מתאר ת"א - נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון (תרשים 13 להלן)
שטח התוכנית אינו נכלל במתחמים עבורם ישנן הוראות מיוחדות, ואינו מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית.





תרשים 3 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 35, הנחיות סביבתיות



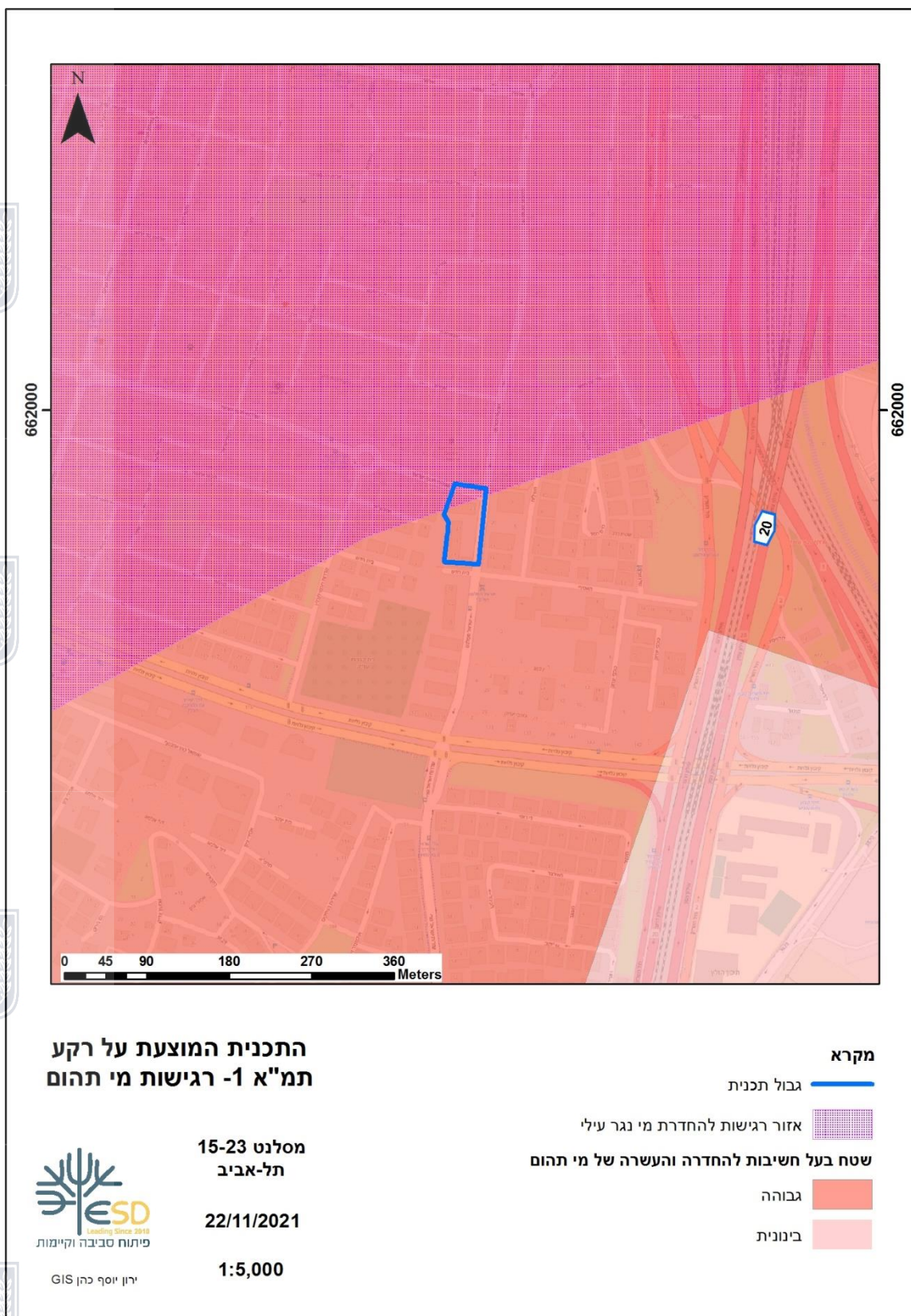


תרשים 4 - התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 35, מרקמים



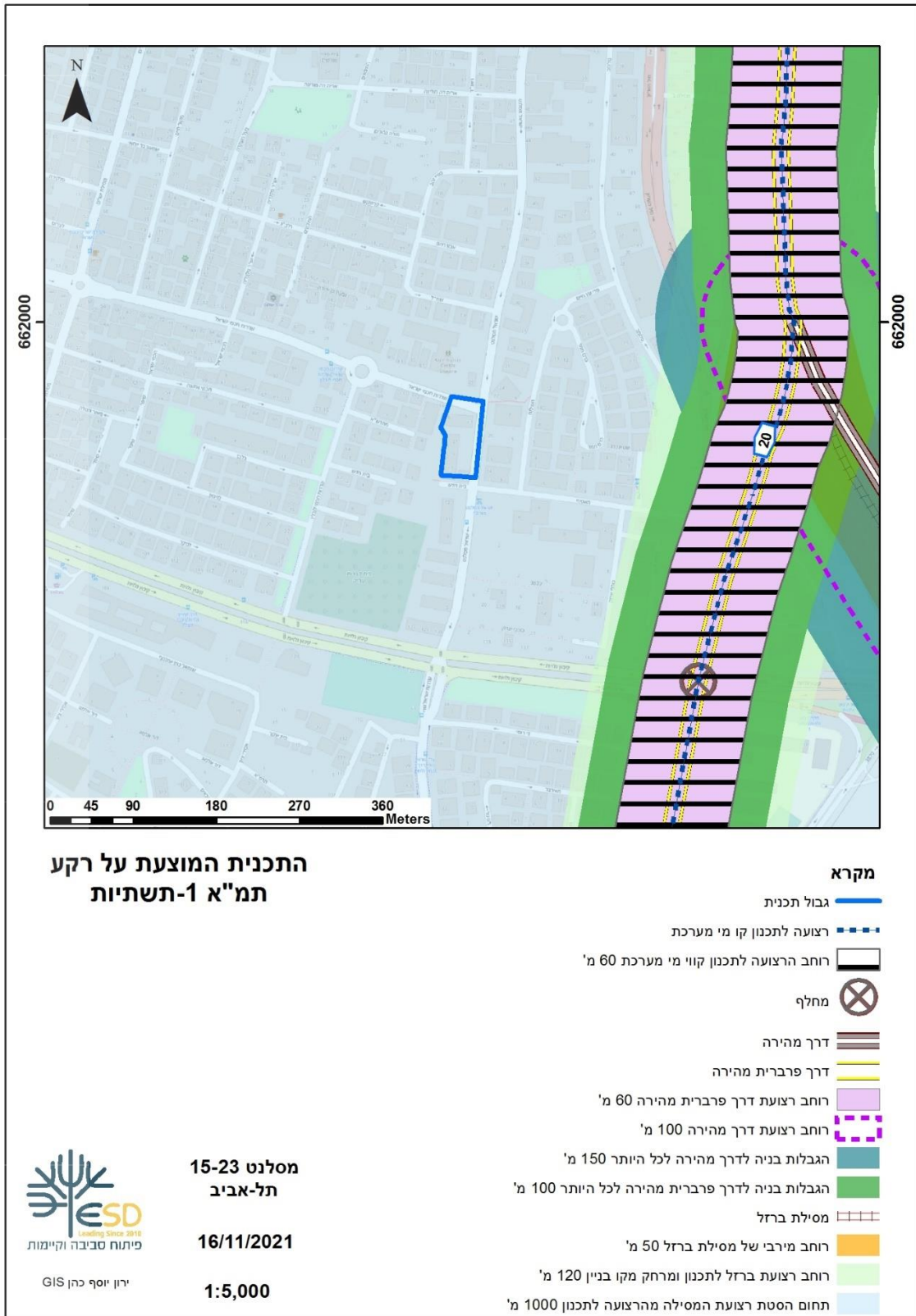


תרשים 5 - התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 1, מים



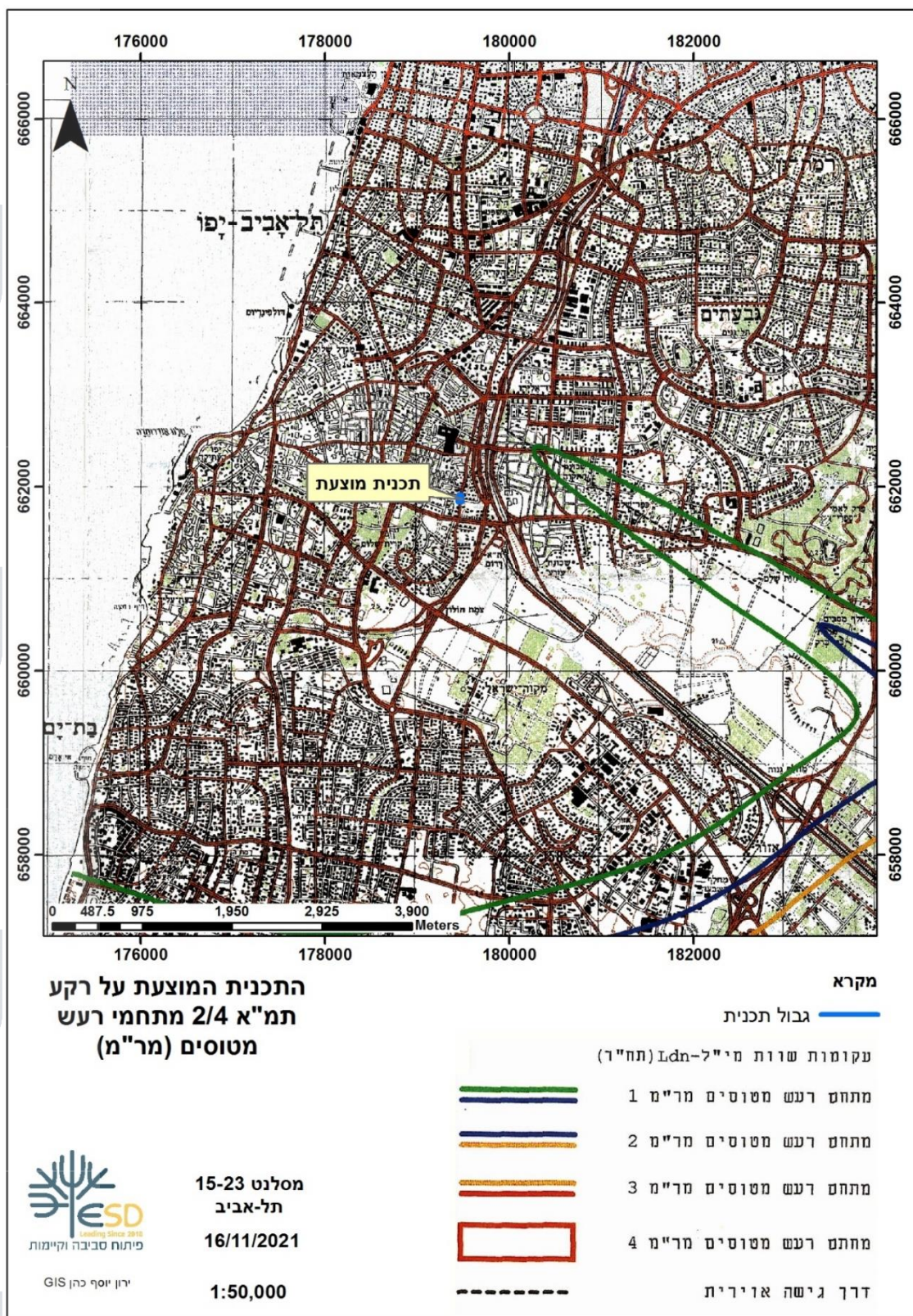


תרשים 6 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 1, תשתיות



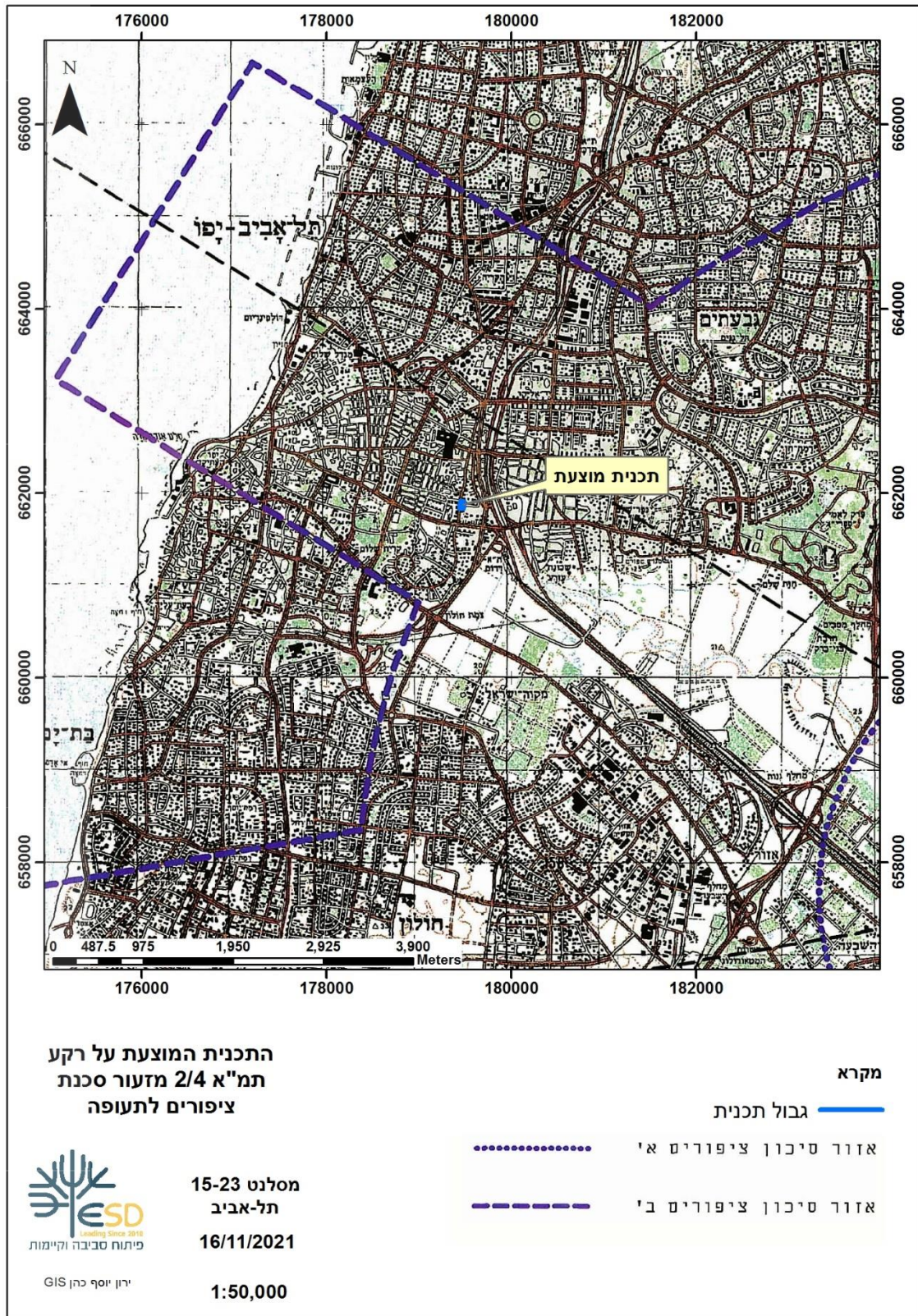


תרשים 7 – התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 2/4, מתחמי רעש מטוסים



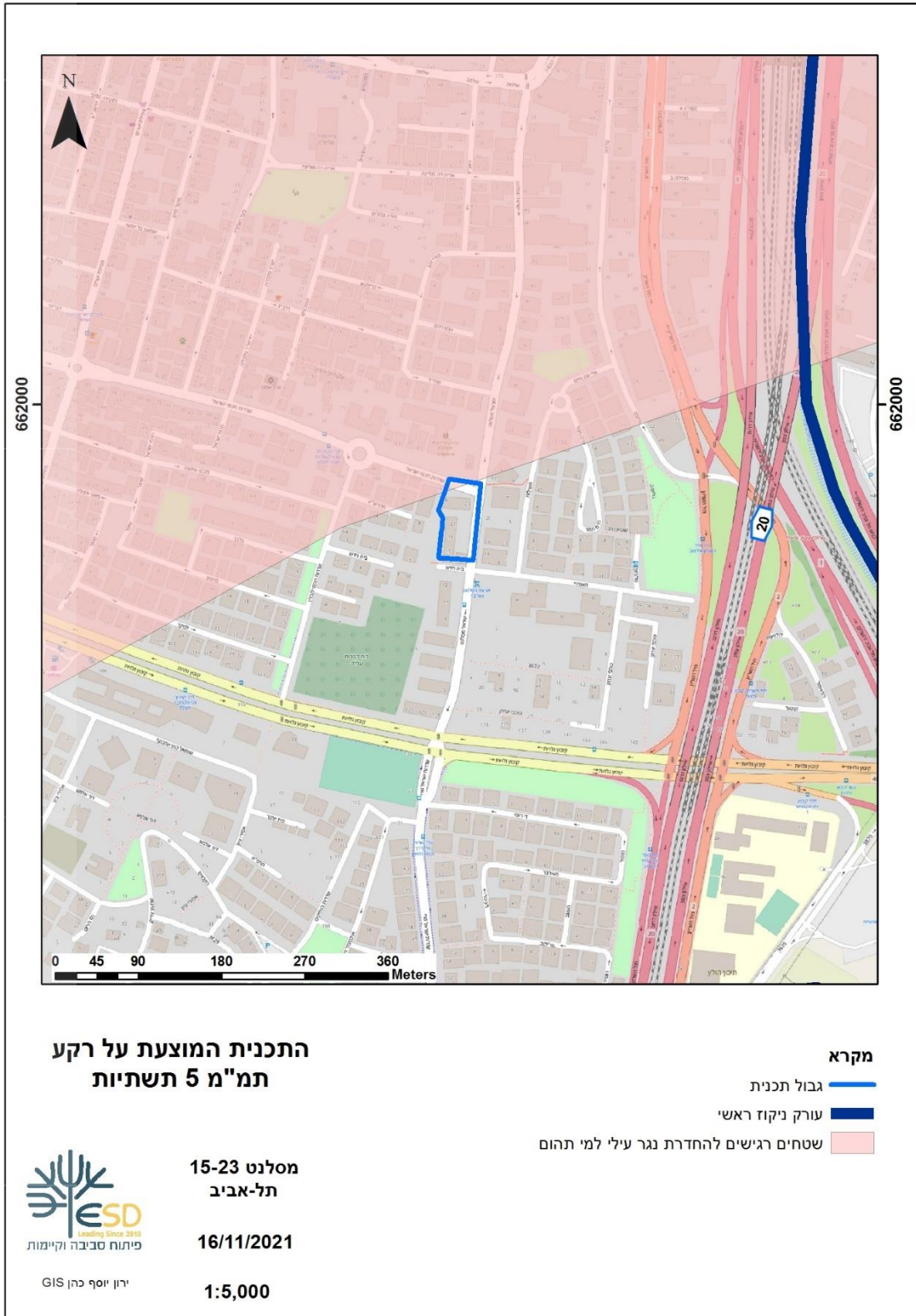


תרשים 8- התוכנית המוצעת על רקע תמ"א 2/4



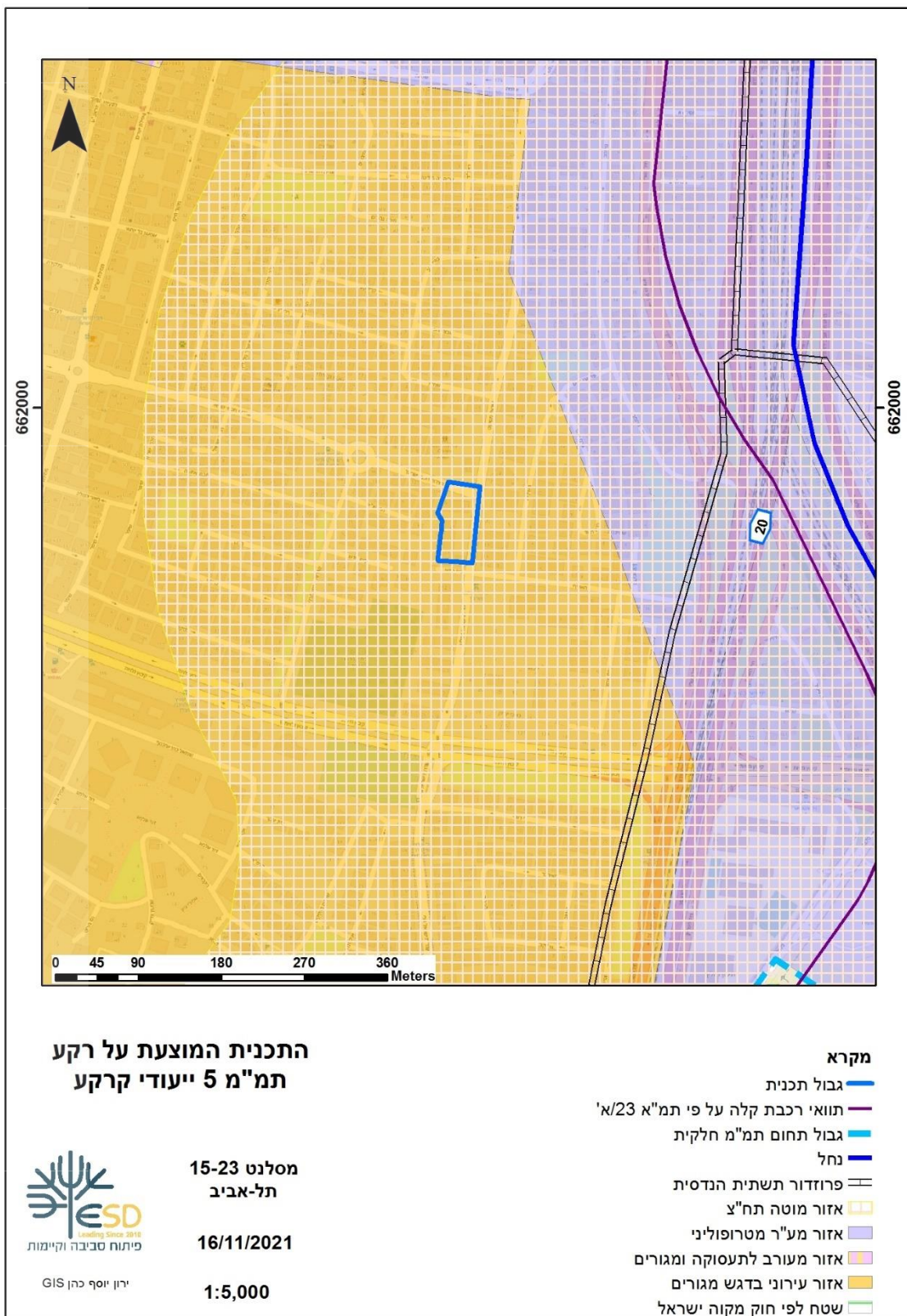


תרשים 9- התוכנית המוצעת על רקע תמ"מ 5, תשתיות



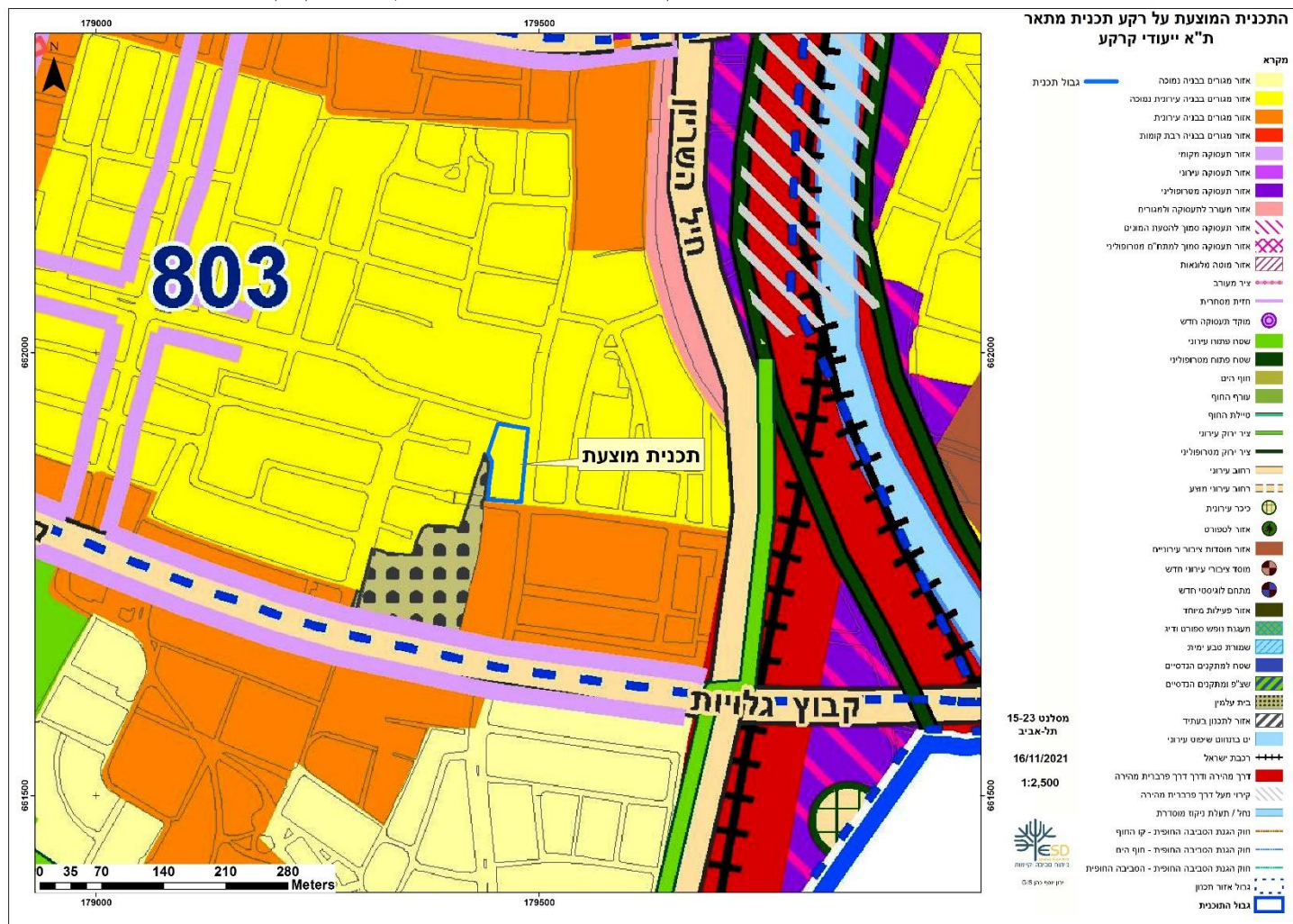


תרשים 10 – התכנית המוצעת על רק תמ"מ 5 ייעודי קרקע





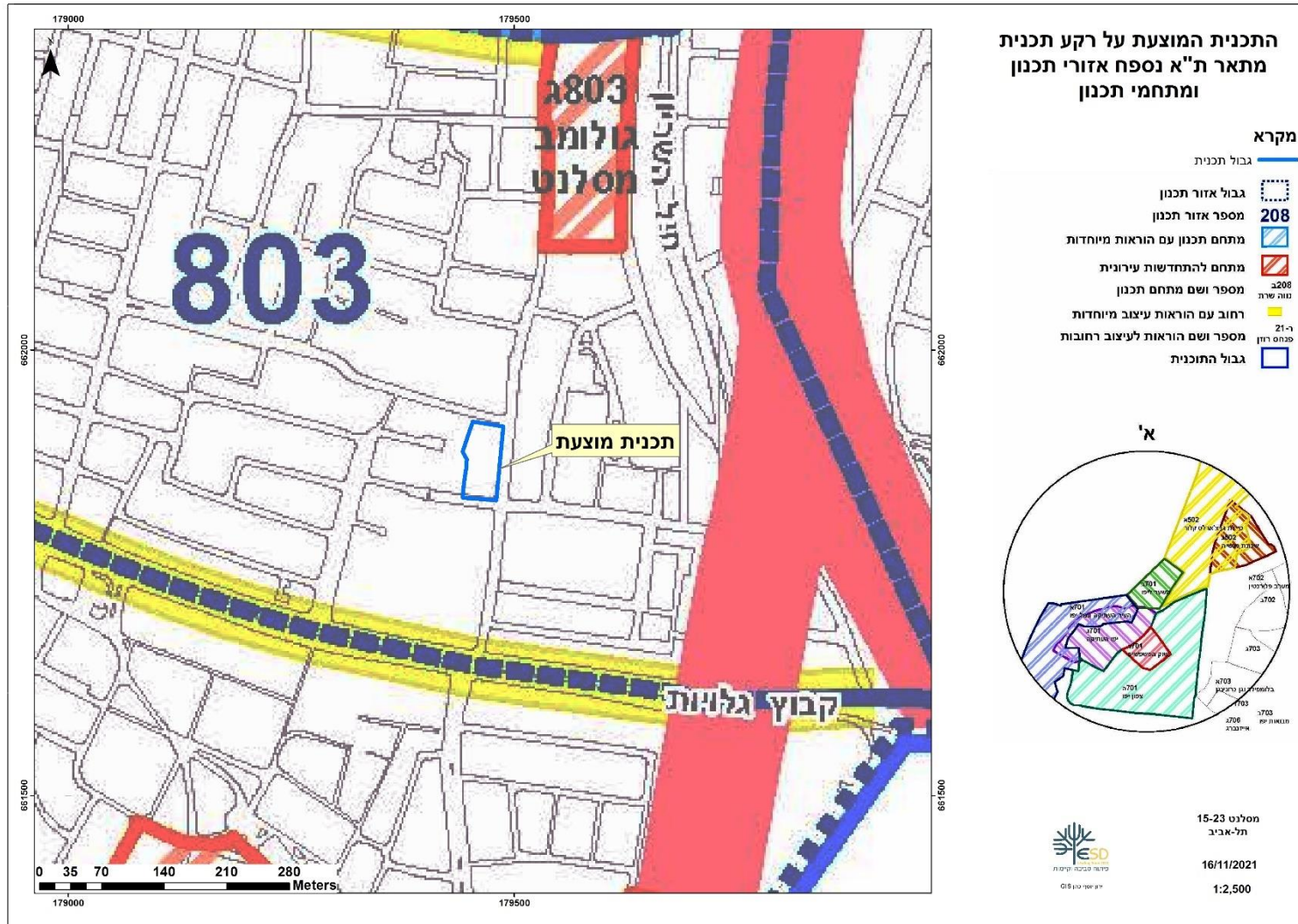
תרשים 11 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר תא/5000, ייעודי קרקע



תרשים 12 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר תא/5000, מצב מאושר



תרשים 13 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית מתאר ת"א 5000, אזורי ומתחמי תכנון





2.2 שימושי קרקע

התוכנית ממוקמת בשכונת שפירא, כ- 170 מ' מצפון לדרך קיבוץ גלויות, המהווה ציר תחבורה מרכזי בעיר. שטח התוכנית ממוקם סמוך למרכז קהילתי שפירא, למעון יום "ויצו" ולמבנה ישיבת הסדר "אורות שאול". כמו כן, התכנית גובלת בבית קברות מוסלמי "שייח' מוראד". בשטח התוכנית קיימים שני מבני מגורים ומבנה מסחר:

- מבנה מגורים ברחוב ישראל מסלנט 17-21 (בניין "רכבת")
- מבנה מגורים ברחוב ישראל מסלנט 23
- מבנה מסחר ברחוב ישראל מסלנט 15 – המבנה צמוד למבנה המגורים ברחוב מסלנט 17 ממזרח ומדרום.

תמונות משטח התוכנית:

תמונה 1: מבנה מגורים בשטח התכנית (מסלנט 17-19)





תמונה 2 : מבנה מגורים בשטח התכנית (מסלנט 23)

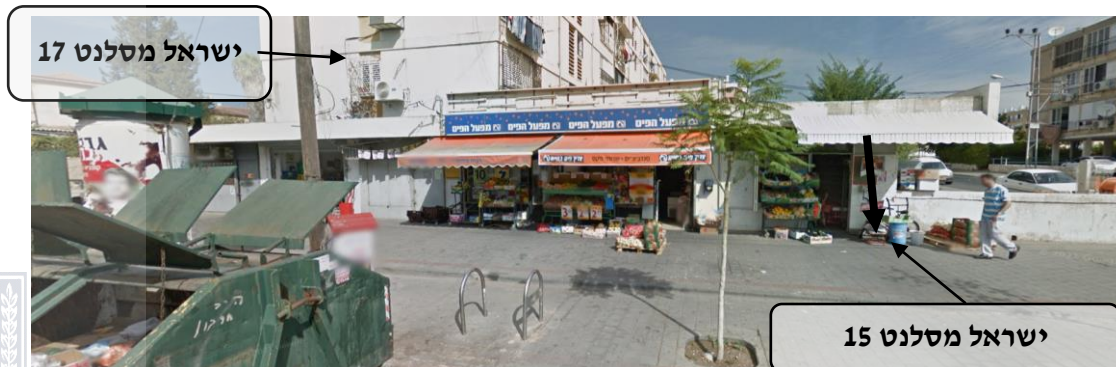


תמונה 3 : מבנה מסחר בשטח התכנית (מסלנט 15) – מבט לכוון דרום-מזרח





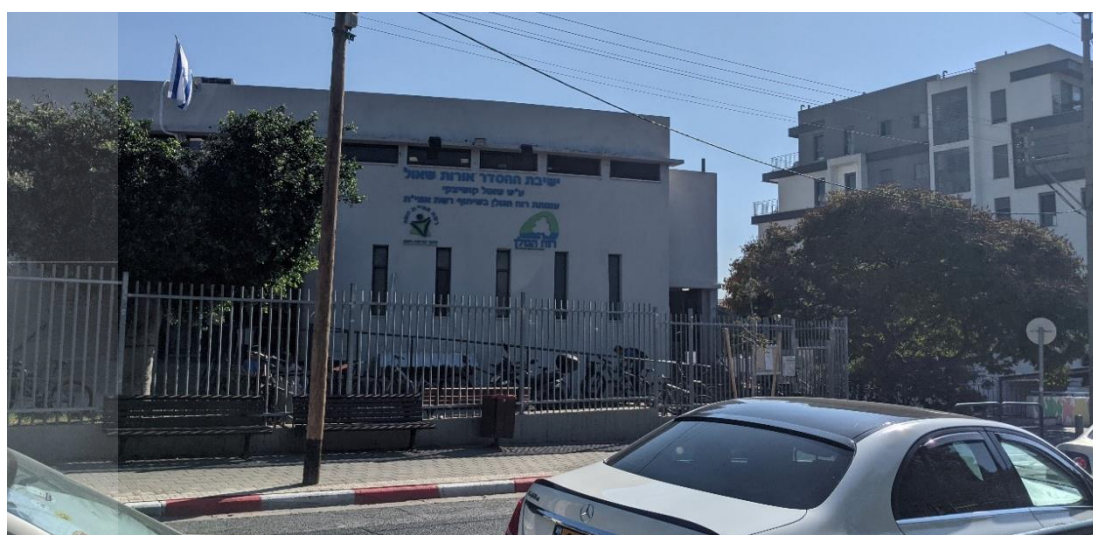
תמונה 4 : מבנה מסחר בשטח התכנית (בית חדש 9) – מבט לכוון צפון



תמונה 5 : מרכז קהילתי שפירא, מצפון לשטח התכנית



תמונה 6 : ישיבת 'אורות שאול' בסמוך לשטח התכנית





תמונה 7: מעון יום "ויצו", סמוך לשטח התכנית – מבט לכוון מזרח



תמונה 8: בית קברות מוסלמי, סמוך לשטח התכנית – מבט לכוון מערב





2.3 התוכנית על רקע נתונים סביבתיים

תרשים 14 – התוכנית המוצעת על רקע קידוחי מי שתיה

התרשים הבא מציג קידוחי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית. ניתן לראות כי לא קיימים קידוחי מי שתיה ורדיוסי מגן בקרבת התוכנית.





תרשים 15 – התוכנית המוצעת על רקע מפת עתיקות

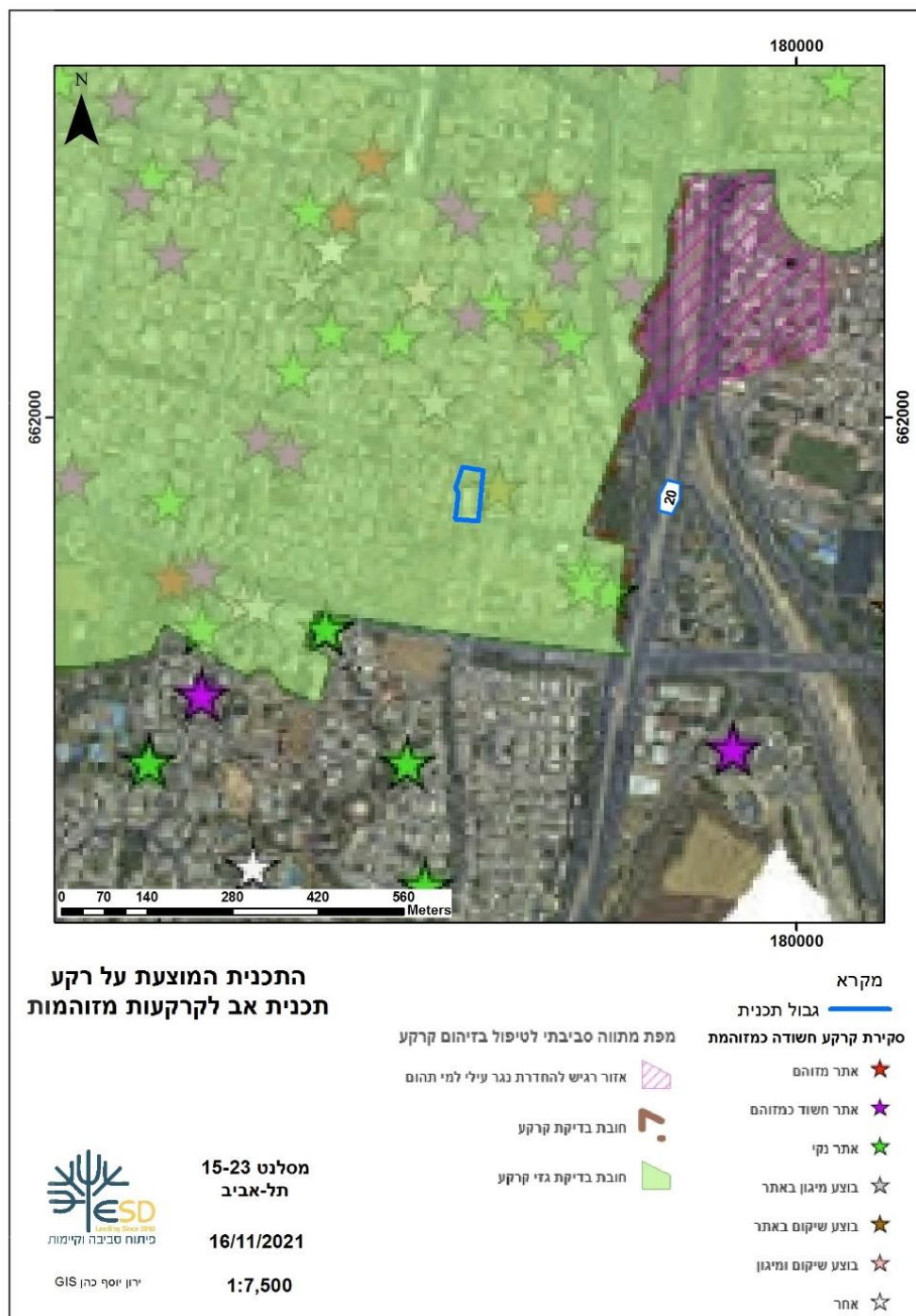
התרשים הבא מציג אתרי עתיקות מוכרזים בסביבת התוכנית. ניתן לראות כי מרבית שטח התוכנית נמצא באזור המוכרז "אתר עתיקות".





תרשים 16 – התוכנית המוצעת על רקע תוכנית אב לקרקעות מזהמות

התרשים הבא מציג את מפת תוכנית אב לקרקעות מזהמות. ניתן לראות כי שטח התוכנית נמצא באזור "חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע". התייחסות לנושא זה ראו בסקר קרקע היסטורי, נספח 2 למסמך זה.





חשיפה לרעש מתנועת כלי רכב ברחובות וכבישים

התרשימים הבאים מציגים את שטח התוכנית על רקע מפות חשיפה לרעש מתנועת כלי רכב ברחובות וכבישים בעיר בגובה 45 מ' ובגובה 4 מ'. המפות נלקחו ממערכת מידע גיאוגרפי של העירייה ומבוססות על דו"ח מיפוי חשיפה לרעש מתחבורה (כלי רכב ורכבות) בתל אביב יפו שנכתב ע"י יועץ אקוסטיקה בשיתוף העירייה והמשרד להגנת הסביבה.

עפ"י דו"ח מיפוי חשיפה לרעש מתחבורה (כלי רכב ורכבות) בתל אביב יפו, סעיף 2.1:



"בפרויקטים של בנייני מגורים חדשים הסמוכים לכבישים קיימים דורשת העירייה נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש מתנועה במסגרת טיפול במעטפת הבניין (מיגון דירת), תוך טיפול בחלונות, דלתות, ארגזי התריסים, התקנת מזגנים ותכנון פונקציונלי כך שמפלס הרעש בתוך חדרי מגורים לא יעלה על 40 דציבל במצב של חלונות סגורים בשעות השיא של הרעש. למבנים רגישים לרעש כגון בית חולים, בית אבות, בית ספר וכו' מתייחסים לקריטריונים כנמוכים ב- 5dB(A) מהקריטריונים למגורים.

רמות החשיפה המינימליות מרעש תנועה הדורשות התייחסות אקוסטית במסגרת התכנון מתייחסות למבנים רגישים בלבד, ולא כוללות התייחסות לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות.

בתרשימים הבאים (תרשימים 17-18 בהתאמה) ניתן לראות כי:

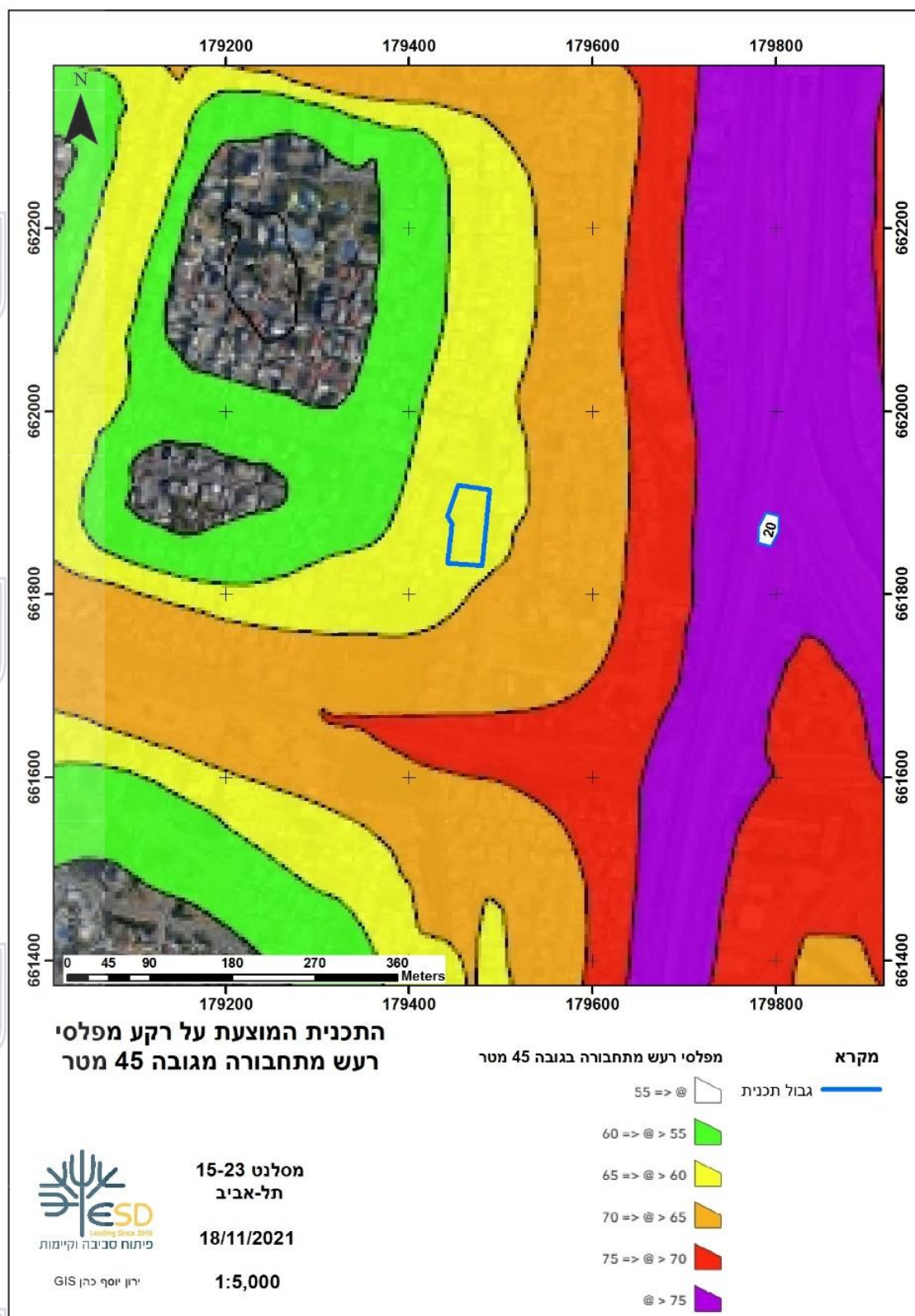


1. מפת חשיפה לרעש מתחבורה בגובה 45 מ' - ניתן לראות כי שטח הפרויקט חשוף לרעש בעוצמה של 65-60 dBA.
2. מפת חשיפה לרעש מתחבורה בגובה 4 מ' - ניתן לראות כי שטח הפרויקט חשוף לרעש מתחבורה בעוצמות של 70-65 dBA ובעוצמה של 65-60 dBA בחלקו המזרחי, ואילו בחלקו המערבי של הפרויקט ישנה חשיפה לרעש מתחבורה בעוצמה של 60-55 dBA, או מתחת ל- 55 dBA.



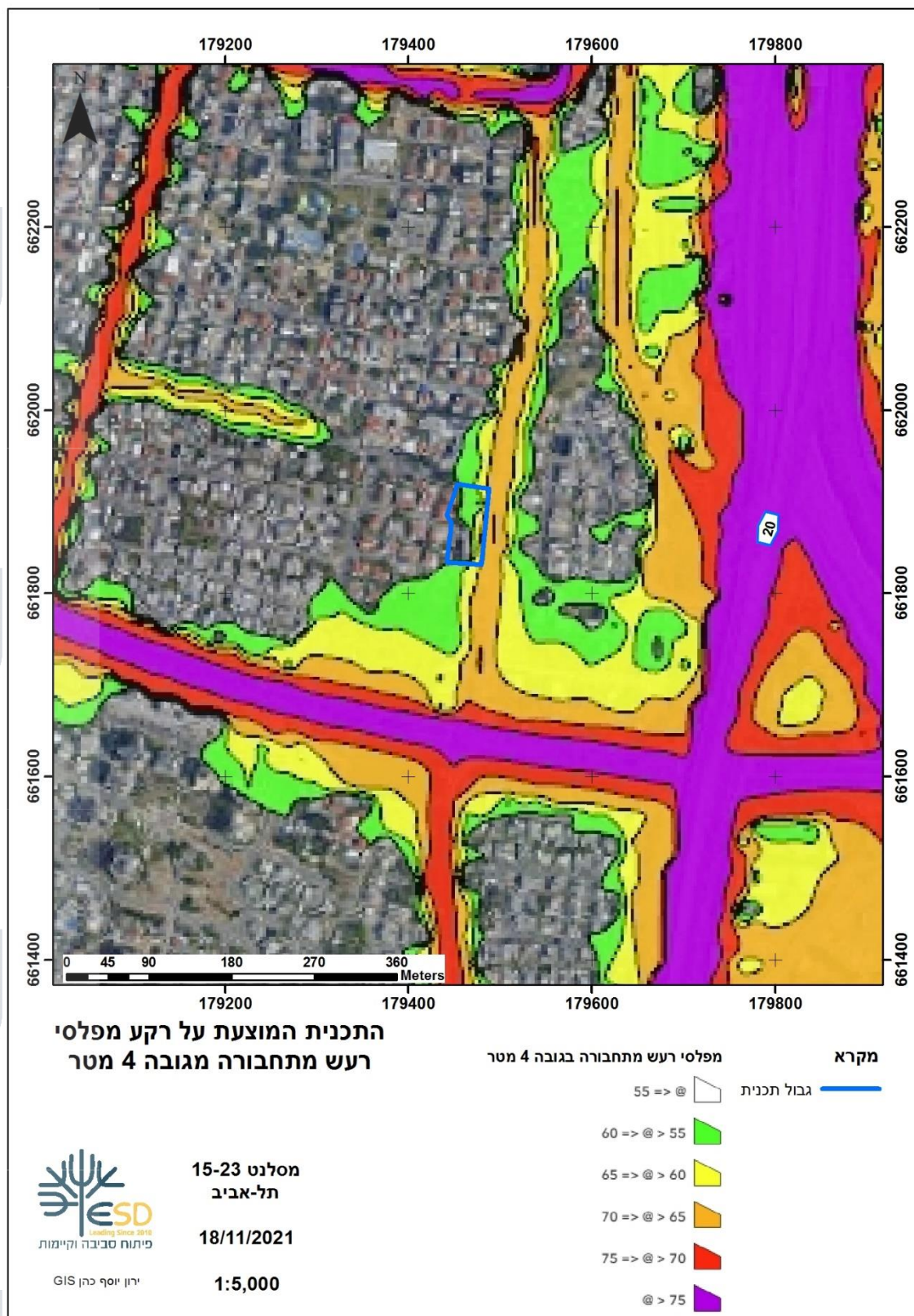


תרשים 17 – התוכנית המוצעת על רקע מפלסי רעש מתחבורה בגובה 45 מ'





תרשים 18 – התוכנית המוצעת על רקע מפלסי רעש מתחבורה בגובה 4 מ' מ'





3. תיאור התוכנית המוצעת

התכנית מציעה פינוי של המבנים הקיימים בשטח, ובינוי חדש, הכולל שני מבנים ומאפשר עירוב שימושים.

שני המבנים יהיו בגובה 7 קומות. במבנה הצפוני השימושים המוצעים הם מגורים בשילוב מסחר וציבור בקומת הקרקע. בקומת הקרקע מוצעות גם מספר יחידות דיור. קומות 2-7 מיועדות למגורים.

בקומת הקרקע של המבנה הדרומי מוצעים שימושים ציבוריים. קומות 2-7 ישמשו למגורים.

בין שני המבנים בחזית המזרחית מוצע שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור.

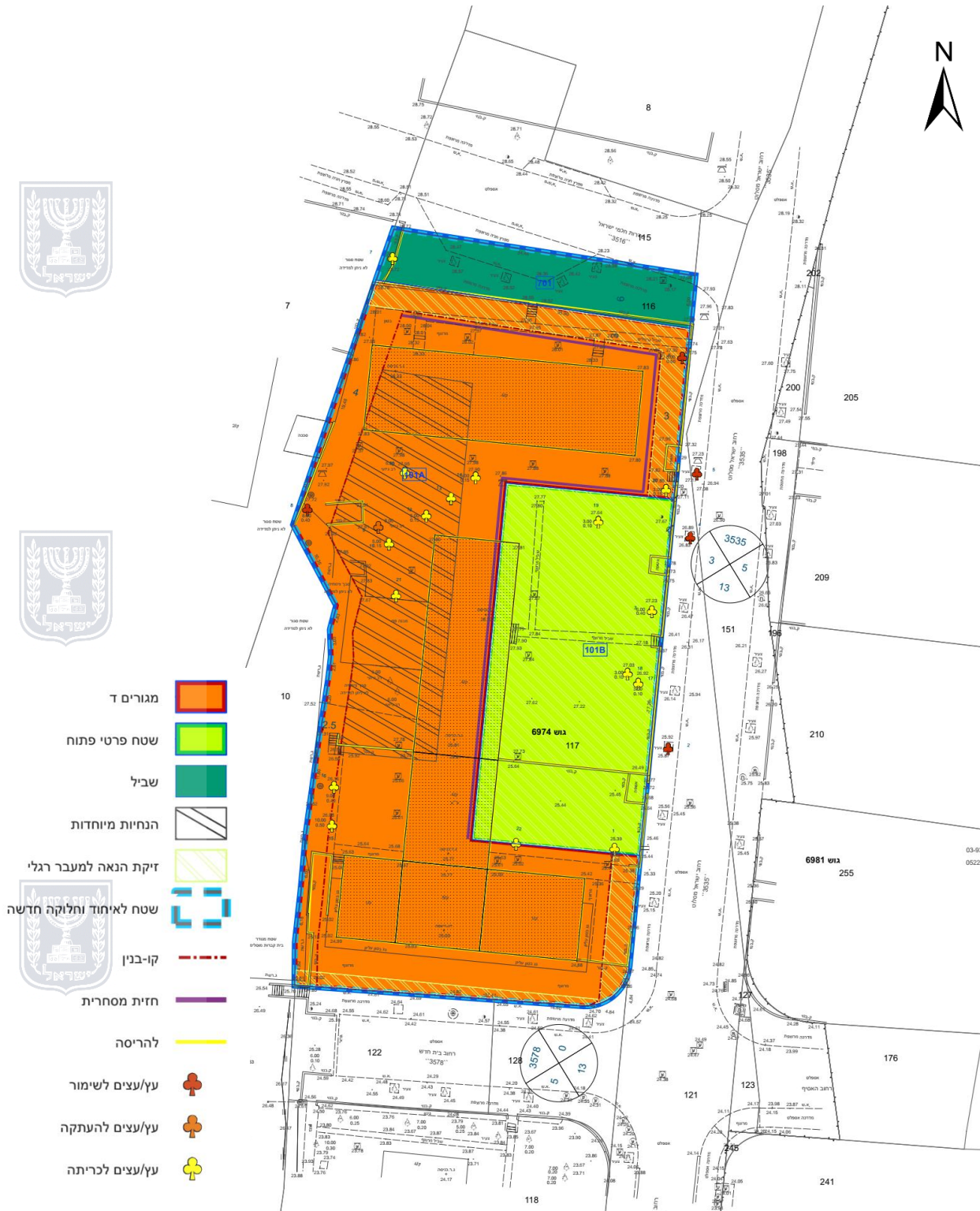
כמו כן, מוצעות שתי קומות חניון תת קרקעי, הכוללות 80 מקומות חניה סה"כ, וכן שטחי שירות ואחסנה.

תרשים 19 מציג את המצב המוצע. תרשימים 20-21 מציגים את תכנית קומת הקרקע ותכנית קומה טיפוסית.





תרשים 19 – תשריט מצב מוצע



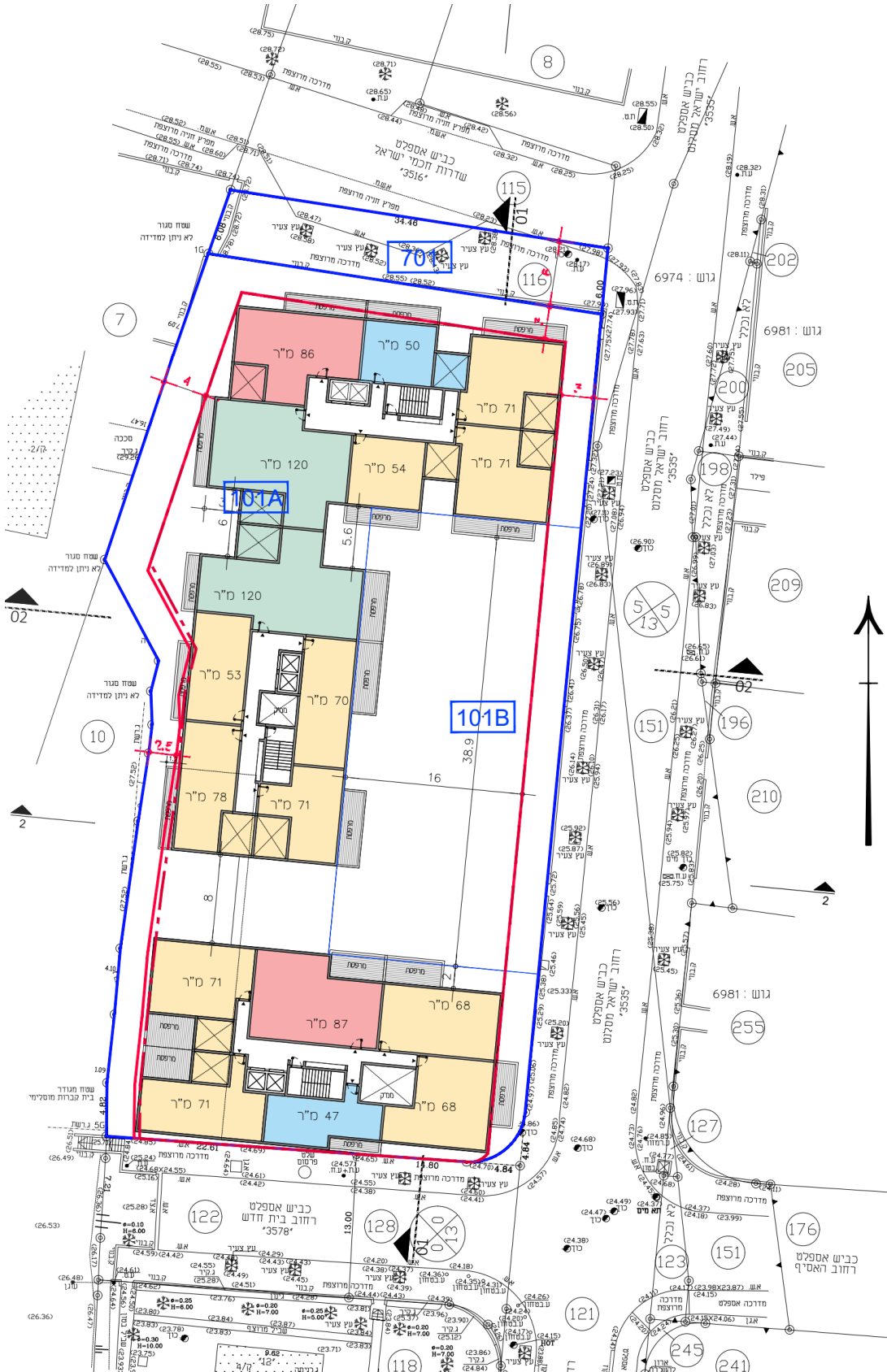


תרשים 20 – תכנית בינוי – קומת קרקע





תרשים 21 – תכנית בניון- קומה טיפוסית





4. פירוט היבטים סביבתיים של התוכנית המוצעת והנחיות לתקנון

כללי

התכנית המוצעת כוללת תוספת שטחי מסחר, מגורים, ציבור וחניון תת קרקעי בשטח התוכנית. לאור השינויים הצפויים הללו סעיף זה (סעיף 4) כולל את ההיבטים הסביבתיים העולים מן התוכנית.

סעיף 5 להלן כולל המלצות לתקנון התוכנית על מנת למנוע מטרדים ומפגעים סביבתיים כתוצאה מיישומה.

היבטים סביבתיים

יישום התוכנית צפוי לכלול היבטים סביבתיים בתחומים להלן:

– **זיהום קרקע** – שטח התוכנית נמצא באזור בעל חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לקרקעות מזהמות של משרד הגנים. סקר קרקע היסטורי והמלצותיו מצורף כנספח 2 למסמך זה.

– **מי תהום ונגר עילי** – התאמת מערך הניקוז ושימור נגר עילי בתחום התוכנית בהתאם להנחיות המקומיות והאזוריות. חלקה הצפון-מערבי של התוכנית נכלל באזור רגיש להחדרת נגר עילי למי התהום.

– **אקוסטיקה** – מיקום התוכנית המוצעת באזור מגורים, בריחוק משימושים העלולים לגרום למפגעי רעש. התכנון המפורט יכלול אמצעים להפחתת רעש מכבישים, כך שמפלס הרעש בתוך חדרי מגורים לא יעלה על 40 דציבל במצב של חלונות סגורים בשעות השיא של הרעש. מערכות טכניות על גגות המבנים, פעילות מסחרית או כל פעילות אחרת אשר תתקיים במתחם יידרשו לעמידה בתקנות הרעש והתקנות למניעת מפגעים כפי שיתעדכנו מעת לעת.

– **איכות אוויר** – מקורות פליטת אוויר בתחום התוכנית צפויים לכלול – חניונים, מסעדות ועסקי מזון.

– **קרינה** – חדר טרפו מתוכנן בקומת חניון 1- ובריחוק מאזורי שהייה, בהתאם להמלצות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשלב התכנון המפורט תבוצע סימולציה של שטף הקרינה הצפוי מהחדר, ויקבעו אמצעי הפחתה במידת הצורך. מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום התוכנית (לרבות חדרי טרנספורמציה, מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל) יידרשו לבדיקה מקדימה על-ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות בשלב התכנון המפורט.

– **אסבסט** – סקר אסבסט בוצע בשטח התוכנית (נספח 1). יישום היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכלול את הצורך בהריסת מבנים קיימים בתחום התוכנית. הועברו הנחיות לעניין הריסת מבנים, פינוי אסבסט וטיפול בפסולת בניין.

– **שפכים** – שינוי עומס השפכים על המערכת העירונית, הקפדה על נטרול שפכים ועמידה בערכים נדרשים.

– **פסולת** – תידרש התאמת כמויות הפסולת לאופי המבנים המתוכננים במסגרת תוכנית זו.



– **בינוי ירוק** – תוכנית הבינוי צפויה לעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.





4.1 זיהום קרקע

התוכנית נמצאת באזור חובת בדיקת קרקע ובדיקת גזי קרקע עפ"י המתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. נערך סקר קרקע היסטורי. הדו"ח המלא מופיע בנספח 2 למסמך זה. להלן מסקנות והמלצות הסקר:

1. ממצאי הסקר מעידים כי פוטנציאל הזיהום בקרקע בשטח התוכנית אינו גבוה, כיוון ששימושי הקרקע הקיימים בשטח התוכנית ובסביבתה אינם בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע. בנוסף, לא נמצא תיעוד לפעולות מזהמות שהתקיימו בעבר בסביבת התוכנית.
2. מכיוון ששטח התוכנית נמצא באזור חובת בדיקת גזי קרקע וחובת בדיקת קרקע עפ"י תוכנית אב לקרקעות מזוהמות, יש לבצע בדיקת הימצאות גזי קרקע אקטיביים בקרקע בשלב ההיתר. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע בשטח התוכנית, תיבחן האפשרות למיגון המבנה בפני חדירה של גזי קרקע.
3. בהתאם לממצאי גזי הקרקע, במידה ויימצאו גזי קרקע שמקורם משמנים ודלקים תבחן המשך חקירת קרקע.

הנחיות בדבר מניעת זיהום קרקע מפורטות בפרק 5.

4.2 מי תהום ונגר עילי

על פי תמ"א 1 האזור בו ממוקמת התוכנית מוגדר כשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום. בנוסף, חלקה הצפון-מערבי של התוכנית נכלל בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.

הנגר העילי בתחום התוכנית אינו צפוי להיות מזוהם. יש לבצע שימור נגר עילי בהתאם להנחיות המופיעות בתמ"א 1, ניהול ושימור מי נגר. 15% משטח התוכנית יישאר פנוי לחלחול נגר עילי. יוגש דו"ח הידרולוגי לשלב היתר הבניה לצורך הצגת פתרונות לשימור מים והחדרת מי נגר למי התהום.

הנחיות בדבר השהייה, איגום והחדרת מי נגר לתת-הקרקע מפורטות בפרק 5.

4.3 אקוסטיקה

מערכות טכניות על גגות המבנה ו/או פעילות מסחרית בקומות המבנים השונות, או כל פעילות אחרת אשר תתקיים במתחם, יידרשו לעמידה בתקנות הרעש והתקנות למניעת מפגעים כפי שיתעדכנו מעת לעת.

בהתאם למדיניות העירייה, מפלס הרעש במגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל. לשלב היתר הבניה תוכן חו"ד אקוסטית מפורטת.

הנחיות בנושא רעש מפורטות בפרק 5.



4.4 איכות אוויר

מקורות פליטת אוויר בתחום התוכנית צפויים לכלול – חניונים, מסעדות ועסקי מזון וגנרטורים. השימושים בתוכנית עשויים לכלול פליטת מזהמים לאוויר ממנדפים, ארובות ומתקני טיפול באוויר.



ראו פרק 5 להלן להנחיות לתקנון התוכנית בנושא טיפול באיכות אוויר.

4.5 קרינה

חדרי טרנספורמציה, מתקני הפקת אנרגיה ו/או קווי חשמל ו/או מתקנים הפולטים קרינה בלתי מייננת בתחום התוכנית יידרשו לבדיקה מקדימה על-ידי יועץ קרינה ואישור הרשויות המוסמכות. הנחיות בתחום האנרגיה והקרינה ראו פרק 5.

4.6 אסבסט

סקר אסבסט בוצע עבור הפרויקט (נספח 1). בשני בניינים התגלו צנרת ודודי מים עשויים אסבסט. טרם הריסת המבנים בשטח התכנית יבוצעו פעולות לפירוק ולפינוי של כל אלמנט אסבסט שנמצא בשטח, בהתאם להנחיות אגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה. קבלן האסבסט שייבחר יבצע בעת פירוק המבנים בדיקה פנימית נוספת בתוך הדירות, על מנת לוודא שאין אלמנטי אסבסט מוסתרים, וידאג לפינוי האסבסט שבתוך קירות המבנים.



4.7 שפכים

התוכנית מציעה שימושים של מסחר, ציבור ומגורים. לא יורשו מפעלי תעשייה במסגרת התוכנית. השימושים באזור המסחר עשויים לכלול בין היתר מסעדות ובתי קפה. שימושים אלה נדרשים לטיפול קדם בשפכים על מנת לעמוד בדרישות החוק להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב. במסגרת זו יידרשו מתקני טיפול קדם כדוגמת מפרידי שומנים. לא צפוי כי ייווצרו שפכי תעשייה במסגרת השימושים המותרים בתוכנית מעבר לשפכים הצפויים ממטבחים ועסקי מזון.



ראו פרק 5 להלן להנחיות לתקנון התוכנית בנושא טיפול בשפכים.

4.8 פסולת

אפיון הפסולת המיוצרת במתחם תבוצע בשלב התכנון המפורט של הפרויקט. חדרי האצירה יתוכננו על פי חוק התכנון והבנייה ובהתאם להנחיות עיריית תל אביב. הצגה לפתרון איסוף הפסולת תעשה בתיאום עם העירייה.





פסולת מסוכנת – במתחם לא צפויה פסולת מסוכנת. במידה ויהיו במתחם מרפאות, יתכן ותיווצר כמות מינימלית של פסולת רפואית.

הנחיות בנושא פסולת מפורטות בפרק 5 להלן.

4.9 חומרים מסוכנים



השימושים וההיעודים בתוכנית המוצעת אינם כוללים שימוש בחומרים מסוכנים. במידה ויהיו מרפאות בתחום התוכנית צפוי שימוש מינימלי בחומרים מסוכנים לחיטוי ושימוש שוטף. השימושים במסגרת התוכנית לא צפויים להידרש להיתר רעלים.

4.10 בינוי ירוק

הבניה תעמוד בתקן 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת גולד לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.





5. המלצות לתקנון התוכנית

5.1 קרקע מזהמת

1. יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. בשלב ההיתר תבוצע בדיקה להימצאות גזי קרקע אקטיביים בקרקע. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע בשטח התוכנית, תיבחן האפשרות למיגון המבנה בפני חדירה של גזי קרקע.
3. בהתאם לממצאי גזי הקרקע, במידה ויימצאו גזי קרקע שמקורם משמנים ודלקים תבחן המשך חקירת קרקע.
4. לא תותר שום פעילות בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

5.2 אסבסט

1. טרם תחילת העבודות בשטח התוכנית יש לבצע פירוק ופינוי של כל אלמנט אסבסט שנמצא בשטח הפרויקט.
2. פירוק האסבסט יבוצע לפני כל עבודת גיזום עצים, הריסה/פינוי מתכות/ פירוק מזגנים ודוודים/ דלתות פלדלת וכיו"ב.
3. פירוק ופינוי האסבסט יבוצעו ע"י קבלן בעל רשיון לעסוק באסבסט, מתוך [מרשם העוסקים באסבסט](#).
4. הפירוק והפינוי יבוצעו רק לאחר קבלת היתר מאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה, ולפי ההנחיות שבהיתר, הכוללות: הודעה לכלל האזרחים הנמצאים במרחק 50-70 מטרים מאזור הפירוק, תיאום מול מוסדות חינוך ברדיוס של עד 50 מ', הרטבה, תיחום, סימון, אריזה וכו'.
5. בגג בניין מסלנט 23 יש לפתוח את פתח צנרת האסבסט שנאטם בבטון, לפרק ולפנות את צנרת האסבסט לכל אורך הבניין.
6. קבלן האסבסט שייבחר יבצע בזמן הפירוק בדיקה פנימית נוספת בתוך הדירות, על מנת לוודא שאין אלמנט אסבסט מוסתר, וידאג לפינוי הצנרת שבתוך הקירות.
7. פעילות פירוק האסבסט תכלול סגירת אזור העבודה, תוך מזעור ריחוף של סיבי אסבסט באוויר.
8. יש לעטוף את פסולת האסבסט.
9. יש להטמין את האסבסט באתר פסולת מאושר, תוך שמירת תעודות המשלוח והקליטה של האזבסט באתר.
10. בתום פינוי האסבסט, קבלן פינוי האסבסט יספק "היתר אכלוס", המאפשר כניסת עובדים לאתר, בכפוף לאישור העירייה.



11. הריסת מבנים הכוללים אסבסט תתבצע לאחר קבלת היתר הריסה מטעם המשרד להגנת הסביבה.

5.3 שימור נגר עילי

1. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יעמדו בדרישות תמ"א 1 בנוגע לניהול ושימור מי נגר והחדרתם לתת הקרקע באזור זה. בנוסף יש לפעול על פי הנחיות הרשות המקומית.
2. 15%-20% משטח התוכנית יוותר כשהוא נקי מכל בניה תת קרקעית, או על קרקעית, ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינן ונטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ- 100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי, או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגבולים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
3. יוגש דו"ח הידרולוגי לשלב היתר הבניה לצורך הצגת פתרונות לשימור מים והחדרת מי נגר למי התהום.
4. פתרונות לבניה משמרת נגר יבחנו ע"י רשות המים בכפוף לחו"ד הידרולוגית ותוצאות החקירה הסביבתית (זיהום קרקע וגזי קרקע).
5. לשלב תוכנית עיצוב יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התוכנית. הנספח יכיל את יחידת התיעול העירונית במנהל בת"ש וייבחן פוטנציאל ההשיית מי נגר ומתן פתרונות בנושא ברמת תת אגן הניקוז.

5.4 אקוסטיקה

1. בתכנון המבנה והמערכות המכאניות בפרויקט ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרד הרעש עבור השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות של יועץ אקוסטי ע"מ לעמוד בדרישות התקנות (1990), (1992).
2. בשלב הוצאת היתר לבנייה תוגש חו"ד אקוסטית מיועץ האקוסטי (כנספח לתוכנית הבקשה) כולל הנחיות ופתרונות למניעת מטרד רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב.
3. מפלס הרעש במגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל.
4. מפלס הרעש במבני חינוך עם חלונות סגורים לא יעלה בשעות שיא על 35 דציבל.

5.5 איכות אוויר וחניונים

1. מיקום פתחי פליטת האוויר המאולץ מהחניון יהיה מעל גג המבנה הגבוה ביותר.
2. פליטת אגוז גנרטור תיעשה לגג הבניין.
3. פליטת אוויר מזוהם מארובות תתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.
4. על מנת למנוע פגיעה חזותית יש לאסור התקנת מערכות ותעלות הזרמת אוויר על קירותיהם החיצוניים של מבנים.



5. הפעלת חניונים תת קרקעיים והתקנת מערכות גילוי CO תתבצע בהתאם לתנאי מסגרת סביבתיים לפריט 8.6ב' – חניונים תת קרקעיים, ועדכוניו מעת לעת.
6. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד' תתבצע דרך פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון, ואם אין - מעל מעקה הגג.

5.6 אנרגיה וקרינה

1. לשלב תוכנית עיצוב יש לבצע מיפוי מקורות קרינה ובדיקת רקע שתכלול סקירת מקורות קרינה באזור התוכנית, הנחיות למיקום חדרי שנאים ומרחקי הפרדה מאזורי שהיה ממושכת.
2. היתרי בניה מכוח תוכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
3. חדרי טרפו לא ימוקמו בסמיכות לשימושים רגישים ואזורי שהיה ממושכת.
4. בשלב התכנון המפורט תוגש חו"ד וסימולציית שטף מגנטי לבחינת הקרינה הצפויה במבנים המתוכננים ממקורות חשמל פנימיים וחיצוניים, לרבות חדר טרפו המוצע בתוכנית זו.

5.7 מים ושפכים

- יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:
- מערכת לניקוז מי נגר עילי – הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.
 - מערכת לניקוז סניטארי – מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
 - בתי אוכל (מסעדות / בתי קפה) יידרשו להתקין מתקני טיפול קדם בשפכים. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

5.8 פסולת

1. היתר בניה מכוח תוכנית זו יכלול התאמת חדריים מתאימים לאצירת פסולת, בהתאם לפרק 4 "הנחיות לאצירת אשפה" במסמך ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב, ספטמבר 2019, או המעודכן יותר לעת הוצאת היתר.
2. חישוב נפחי אצירת פסולת יתבצע על פי הנחיות שיתקבלו מן הרשות המקומית, או בהיעדרן ע"פ "תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות)(תיקון מס' 4), התשס"ח – 2008 חלק ו' – אצירת אשפה וסילוקה מבניין".
3. לפני תחילת העבודות יוקצה באתר שטח לאצירת פסולת לסוגיה בהתאם לחלוקה לצורך שימוש חוזר ומיחזור.



5.9 בניה ירוקה

1. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בתקן ישראלי 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
4. יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ- 50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו-סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 35 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
5. יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השהייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון או למתקני חלחול בתחום המגרש, כמפורט בפרק ניהול מי נגר. בראש מערכת ההשקיה יוסף מתקן מינרליזציה/ דיסון כנדרש.

5.10 חומרים מסוכנים

- לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.

5.11 תנאים להיתר אכלוס

1. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 לפחות.
2. תנאי להיתר אכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה, ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס.
3. הצגת קבלות ואישורים על הטמנת פסולת בניין וטיפול באסבסט, ככל שימצא, באתרים מורשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.
4. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע ההנחיות בשלב היתרי הבניה.
5. אישור יועץ איכות אוויר על התקנת גלאי CO ככל שיידרש.



6. אישור ביצוע מיגון מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

5.12 מניעת מפגעים סביבתיים שלב ההקמה

מיקום התכנית בסמוך לשימושים רגישים, לרבות מעון יום ויצו. לאור זאת, תנאי למתן היתרי הריסה, חפירה ובנייה יהיה הכנת נספח ביצוע סביבתי לבדיקה ואישור מחלקת איכות סביבה בעירייה.

המסמך יכלול בין היתר התייחסות להיבטים סביבתיים של עבודות הריסת המבנים הקיימים, החפירה והבניה, חוות דעת לגבי ההיבטים הסביבתיים, הצפויים למבני המגורים הקיימים והסמוכים לתוכנית, לרבות רעש ואיכות אוויר, וכן פירוט האמצעים הנדרשים לעמידה בתקנות. הערות המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, והאמצעים שיקבעו, יוטמעו בתוכניות הבקשה להיתר.

עודפי עפר

1. יש להתייחס לעודפי עפר כמשאב לשימוש חוזר.
2. עודפי העפר יפזרו אל אתר מוסדר ומאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה. טרם תחילת העבודות, יציג הקבלן הסכם חתום המאשר את הסכמת מפעיל האתר לקליטת עודפי עפר.
3. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.
4. רישום כמויות ונפחים: מנהל העבודה מטעם הקבלן יציין ביומן את כמויות הקרקע שנחפרות בכל יום עבודה. יש לציין את צורת החפירה, צורת הסילוק, יעד הפינוי, אחסון ופינוי הקרקע.

פסולת בנייה

1. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת טופס הצהרה על כמות פסולת בנייה ועודפי עפר המצורף כנספח למסמך זה.
2. יש להפריד ולמחזר פסולת בניין ו/או אחרת בת-מחזור, כנ"ל לגבי חומרי בניין שאינם משמשים עוד את ייעודם המקורי.
3. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין לרבות הובלתה, גריסתה, מחזור והטמנתה יבוצעו על ידי עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי העסקים, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדון.
4. פסולת הבניין תפונה לאתר למחזור פסולת בניין המאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה.
5. יש למחזר לפחות 75% מפסולת הבניין המיוצרת באתר.

זיהום קרקע ופגיעה בתשתיות

1. לפני פעילות הריסה תבוצע בדיקה מקדימה לוודא כי אין בתחום האתר מכלי סולר ודלקים עיליים או טמונים, או חומרים מסוכנים מכל סוג שהוא.
2. במידה ונתגלו חומרים מסוכנים יש להימנע מביצוע עבודות הריסה עד לריקון ופינוי המכלים.



3. תשתיות ביוב יסומנו לפני תחילת ביצוע העבודה.
4. יש לבצע שטיפת קווי ביוב לפני עבודות הריסת קווי ביוב.
5. במידה ואירעה פגיעה או סתימת קו ביוב על ידי הריסות המבנה, בגינה נגרמה זרימת ביוב למתחם הציבורי, יש להפסיק מיידית את העבודות ולדווח לאחראי באגף התברואה של העירייה, ולגורמים הרלוונטיים ביחידה הסביבתית.

רעש ורעידות

1. לקראת הוצאת היתרי הריסה ובניה, יש להכין דוח אקוסטי הבוחן את מפלסי הרעש הצפויים מעבודות הריסת המבנים הקיימים, וכן מעבודות ההקמה ובפרט מעבודות החפירה, והשפעתם על הבניינים בסביבה. הדוח יכלול התייחסות לשלבי העבודה, לסוג הכלים בהם יעשה שימוש בכל שלב, למשך זמן הפעלת הכלים וכיו"ב. מפלסי הרעש הצפויים מהפעלת הכלים יושוו לקריטריונים המקובלים באותה העת לרעש מאתרי בניה. שעות העבודה יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים, 1992.
2. מפלסי הרעש הנובעים מהציוד המכני שיופעל בשלב הבנייה יושוו לדרישות התקנות למניעת מפגעים, רעש מציוד בנייה, 1979. הדוח יוגש לאישור הרשויות.
3. כלל העבודות יעמדו בתקן הרעידות הגרמני DIN4150 חלק 2, "רעידות במבנים - השפעה על בני אדם במבנים".

זיהום אוויר

- הפעילות באתר תיעשה כך שלא ייווצרו מחוץ לאתר חריגות מתקנות אוויר נקי (ערכי איכות אוויר) - התשע"א, 2011.





נספח 1

סקר אסבסט





לכבוד

עזרה ובצרון חברה לשכון בע"מ

סקר אסבסט: בדיקת נוכחות ומצב אסבסט-צמנט במבנים

רקע

אסבסט-צמנט הינו מוצר קשיח, ששימש שנים רבות לבנייה הוא מכיל מלט וכ-10% סיבי אסבסט, הכלוא במטריצה של מלט ומים שתפקידם לקשור את סיבי האסבסט על מנת למנוע שחרורם לסביבה. לפי המידע הקיים היום, אסבסט-צמנט אינו מהווה סכנה לבריאות – כל עוד הוא במצב שלם ולא מתפורר במגע ידני, לא שבור/מרוסק או שרוף, ואין מבצעים בו עבודות הגורמות לריחוף אבק כגון: שבירה, ניסור, קידוח, ליטוש שיוף וכדומה.

1 פרטים כלליים:

1. כתובת: ישראל מסלנט 15-23 תל אביב

2. גוש: 6974 חלקה: 117

3. כמות מבנים באתר: 3

4. מהות המבנים (מגורים, תעשייה או מוסד ציבורי): מגורים, מסחר

5. איש קשר: עדי פרידלר- מנהלת פרויקטים עזרה ובצרון

6. סיבת ביצוע הבדיקה/סיור: בדיקת נוכחות אסבסט טרם ביצוע הריסה

7. תאריך ביצוע הבדיקה/סיור: 12.11.2021

8. שם הסוקר (מבצע הסקר): אמיר אוחנה

תיאור הסביבה

מדובר באזור מגורים המאופיין בבתים יחסית ישנים בתל אביב, האזור נחשב כמטופח יחסית, במרחק של כ-21 מ' מבנין מסלנט 23 נמצא מרכז קהילתי שפירא. באזור זה ישנה צפיפות יחסית של בתי מגורים כאשר רובם מבנים ישנים, המבנים הסמוכים ביותר נמצאים במרחק של כ-4 מטרים מהמבנים הנבדקים. הקרקע באזור הנבדק ברובה חשופה למעט שבילי כניסה מרוצפים. אין סכנת שריפות באזור ואין חשיפה משמעותית לפגעי מזג אוויר. במבנים הנבדקים מתוכננת הריסה ובנייה חדשה.



2. פרטי המבנים המכילים אסבסט-צמנט:

א. תצלום אוויר אזור המבנים הנבדקים



מרכז קהילתי שפירא

המבנים הנבדקים



ב. תאור של המבנים מכילי חמ"א:

מס' מבנים / סככות בהם קיים חומר מכיל אסבסט (חמ"א) באתר סה"כ: 2

מסלנט 23	מסלנט 17-21	
מגורים	מגורים	שימוש מבנה מכיל אסבסט (חינוך, מחסן, משרדים, מגורים, תעשייה, מוסד ציבורי וכד')
צנרת דודי מים	צנרת	מופע אסבסט (גגות, סככה פתוחה, קיר חיצוני/פנימי וכד')
לא	לא	קיום קשר ישיר בין לוחות אסבסט לחלל המבנה
צנרת מעל 10 מ' דודי מים מעל 500 ק"ג	צנרת מעל 10 מ'	הערכת שטח לוחות אסבסט-צמנט (מ"ר)
כ-4 מ'	כ-18 מ'	מרחק המבנה מבתיים סמוכים (מ')
אין	אין	גישה לתלמידים (מגרש משחקים, מגע יד, וכו')
לא רלוונטי	לא רלוונטי	האם יש רטיבות בתוך המבנה (אינדיקציה ללוחות פגומים על הגג)





3. לוחות אסבסט-צמנט

א. מצב הלוחות:

מסלנט 23	מסלנט 17-21	
צנרת תקינה 2 דודי מים עם שברים	צנרת תקינה	לוחות תקינים או שבורים/סדוקים או שרופים. פרט.
תקין	תקין	מצב שולי/קצוות הלוחות
אין	אין	לוחות שחוקים ומתפוררים
שברי צנרת על הגג	חלק מצנרת על הגג	שברי לוחות על הקרקע
לא	לא	לוחות צבועים, פרט
לא	לא	האם הגגות מכוסים בחזזיות



א. האם נלקחו דוגמאות לאנליזה (בדיקות צובר), מהיכן (מספר המבנה)? לא נלקחה

דגימה, יש לצרף תוצאות האנליזה. יש לציין בתרשים את מיקום הדגימה.

ב. האם יש באתר מוצרים חמ"א נוספים (ציוד במעבדה, מכלי מים במקלטים, צינורות,

מעבירי מים וכו') במידה וכן נא פרט. לא



4. לוחות אסבסט-צמנט- הנחיות טיפול ותחזוקה: לא רלוונטי- המבנים מיועדים להריסה

תיאור מהלך הבדיקה במבנים הנבדקים

הבדיקה התמקדה בחיפוש ובזיהוי אלמנטים המכילים אסבסט בכל חלקי המבנה של כל בניין, בשטחים המשותפים: כניסה, חדר מדרגות, חצר, מקלט, קירות חוץ וגג המבנה, ובשטחים הפרטיים במספר דירות: פנים הדירות, קירות פנים ותקרות, כמו כן בוצעה בדיקה בחנויות המסחר בבניין מסלנט 15 ובגג המבנה. כל מבנה נסרק בכל היקפו ובפנים המבנה עם התמקדות לקרבה מקסימלית לכל אלמנט במבנים החשוד כעשוי מאסבסט.





ישראל מסלנט 15 – ממצאים

שנת בנייה: **1960** גובה הבניין: **כ- 3 מ'**

מדובר במבנה שנמצא בחלקו מתחת לבניין 17, המבנה מכיל מספר חנויות בשימוש למסחר. בבדיקה בגג ובחנויות לא אותר אלמנט במבנה עשוי אסבסט.



ישראל מסלנט 17-21 – ממצאים

שנת בנייה: **1960** גובה הבניין: **כ- 16 מ'**



2 צנרות אסבסט
על הגג

2 צנרות אסבסט
על הגג

2 צנרות אסבסט
על הגג

שבר צנרת
אסבסט על הגג





צנרת אסבסט על הגג

בגג הבניין אותרו 6 מוקדים, בהם נמצאה צנרת אסבסט אשר נכנסת לתוך הבניין, הצנרת בתוך הדירות אינה גלויה ולכן סביר להניח שהצנרת עוברת בתוך הדירות לאורך הבניין ויורדת לקרקע למערכת הביוב. הצנרת נמצאה במצב תקין ללא סימני התפוררות ובלאי. בנוסף אותר חלק שבור ומפורק של צינור אסבסט מונח על הגג.



חלק מצינור
אסבסט מפורק
ומונח על הגג





ישראל מסלנט 23 – ממצאים

שנת בנייה: 1960 גובה הבניין: כ-14 מ'



צנרת אסבסט על הגג

בגג הבניין אותרו 4 מוקדים, בהם נמצאה צנרת אסבסט אשר נכנסת לתוך הבניין, באחד המוקדים אותרו שברי צינור אסבסט סמוך לפתח יציאה של צנרת שנאטם לגמרי מה שמעיד על כך שהצנרת בפתח זה עשויה אסבסט, הצנרת בתוך הדירות אינה גלויה ולכן סביר להניח שהצנרת עוברת בתוך הדירות לאורך הבניין ויורדת לקרקע למערכת הביוב. הצנרת נמצאה במצב תקין ללא סימני התפוררות, למעט שברי הצינור.





שברי צינור אסבסט על הגג סמוך לפתח צנרת ישן שנאטם בבטון



דודי מים מאסבסט על הגג

על הגג אותרו 4 דודי מים שאינם בשימוש, אשר מרוכזים בנקודה אחת על הגג, דודי המים כוללים מכסים נפרדים שגם הם עשויים מאסבסט. בשני דודים נמצאו שברים כאשר בתוך אחד מהם נמצא מכסה שבור, שאר הדודים נמצאו במצב תקין ללא סימני התפוררות.





סיכום והמלצות

- הצנרת ודודי המים העשויים אסבסט שאותרו בשני בניינים נמצאים במצב יחסית תקין ואינם דורשים טיפול מיידי בטווח הקצר, למעט פינוי של שברי הצינורות שנמצאים על גגות המבנים אותם מומלץ לפנות להטמנה.
- מכיוון שהמבנים הנבדקים מיועדים להריסה, יש לבצע פירוק ופינוי של כל אלמנט אסבסט שנמצא בשטח טרם התחלת ההריסה.
- הפירוק יבוצע לפי הנחיות אגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה הכוללת מינוי קבלן אסבסט מורשה, הגשת היתר לאישור האגף (מבוצע על ידי קבלן מורשה), הודעה לכלל האזרחים הנמצאים במרחק 50-70 מטרים מאזור הפירוק.
- בגג בניין 23 אותרה יציאת צנרת שנאטמה בבטון ובסמוך אליה ישנם שברים של צינור אסבסט מה שמעיד על כך שמדובר בקצה העליון של הצנרת שפורק ולכן יש לפתוח פתח זה לפרק ולפנות את צנרת האסבסט לכל אורך הבניין.
- קבלן האסבסט שייבחר, יבצע בזמן הפירוק בדיקה פנימית נוספת בתוך הדירות על מנת לוודא שאין אלמנט אסבסט מוסתר וידאג לפינוי הצנרת שבתוך הקירות (מקומות שלא ניתן לבדוק לפני פינוי כלל הדיירים).
- הנחיות נוספות נמצאות באתר המשרד להגנת הסביבה בו רשימת קבלנים מורשים.



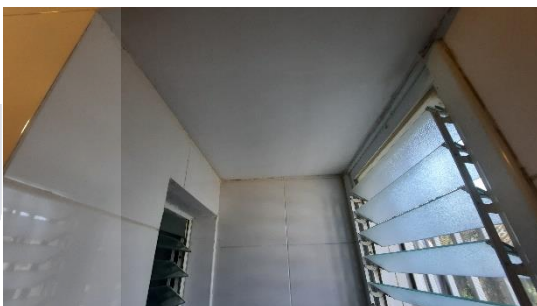
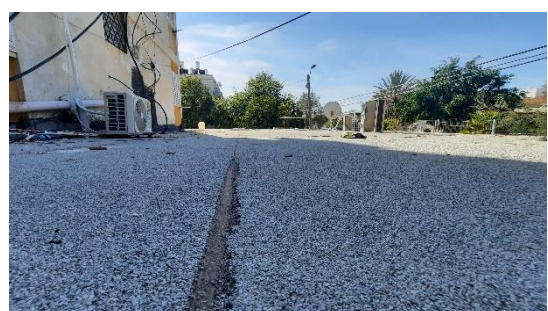
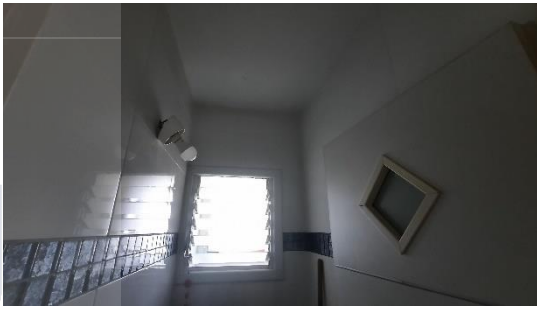
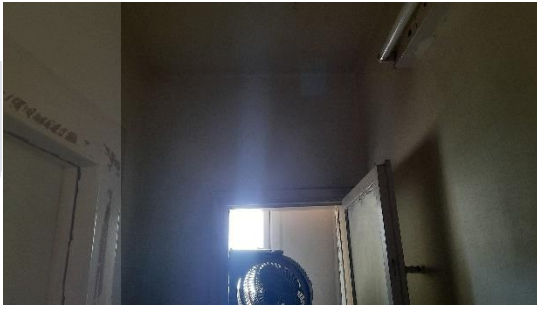
חתימת עורך הסקר

תאריך: 14.11.2021



תמונות נוספות מהבניינים הנבדקים







נספח 2

סקר קרקע היסטורי





סקר קרקע היסטורי



רחוב מסלנט 15-23

תל אביב - יפו

נובמבר 2021

עדכון ינואר 2022



איסוף חומרים וכתובה: שני בירנבוים

מיפוי: ירון יוסף כהן

בקרה: רוני לוי



Leading Since 2010



תוכן עניינים:

1. שטח התכנית ותיאור התוכנית המוצעת 4
2. מצב קיים - שטח התכנית וסביבתה 9
3. סקירה היסטורית 14
4. נתונים גיאוגרפיים- הידרולוגיים 17
5. מסקנות והמלצות 24
6. הצעה לתוכנית קידוחי גזי קרקע 25
1. נספחים 28



רשימת תרשימים:

- תרשים 1: שטח התוכנית על רקע סביבה 5
- תרשים 2: שטח התוכנית על רקע תצ"א 6
- תרשים 3: שטח התוכנית על רקע תצ"א מקורבת 7
- תרשים 4: מצב מוצע 8
- תרשים 5: תוכנית קומת מרתף 8
- תרשים 6: מיפוי שימושי המבנים הפועלים בשטח התוכנית על רקע תצ"א 10
- תרשים 7: התוכנית המוצעת על רקע תחנות דלק 13
- תרשים 8: שטח התוכנית על גבי תצ"א משנת 1924 15
- תרשים 9: שטח הפרויקט על גבי תצ"א משנת 1965 16
- תרשים 10: שטח התוכנית על רקע תמ"א 1 מים 18
- תרשים 11: שטח התוכנית על רקע קידוחי מי שתייה 19
- תרשים 12: שטח התוכנית על רקע אזורי סכנה למקורות מים 20
- תרשים 13: שטח התוכנית על רקע מפת מפלסי מי תהום 21
- תרשים 14: שטח התוכנית על רקע סוגי קרקעות 22
- תרשים 15: שטח התוכנית על רקע תכנית אב לקרקעות מזהמות 23
- תרשים 16: נקודות דיגום גזי קרקע על רקע תוכנית מרתפים 27





רשימת מקורות:

- א. אתר המפות הממשלתי : <http://www.govmap.gov.il>
- ב. אתר עיריית תל אביב, ארכיב תיקי בניין
- ג. סיור בשטח האתר
- ד. GIS עיריית ת"א - יפו





1. שטח התכנית ותיאור התוכנית המוצעת

תוכנית מסלנט 15-23 הינה תוכנית "פינוי בינוי" אשר מטרתה ליצור מרחב ציבורי איכותי המביא ערך מוסף לשכונה הקיימת ולחדש את הבינוי הקיים ע"י הנגשה ופתיחה של קומת הקרקע ומרחב המרחב הציבורי כלפי השכונה.

התוכנית ממוקמת ברחוב מסלנט 15-23.

שטח התוכנית הינו 3.050 דונם.

בנוסף המבנה יכלול 2 קומות מרתף.

השימושים בקומות המרתף כוללים חניה, מערכות טכניות ואחסנה.

גוש : 6974, חלקה : 117

קואורדינאטה X : 179465

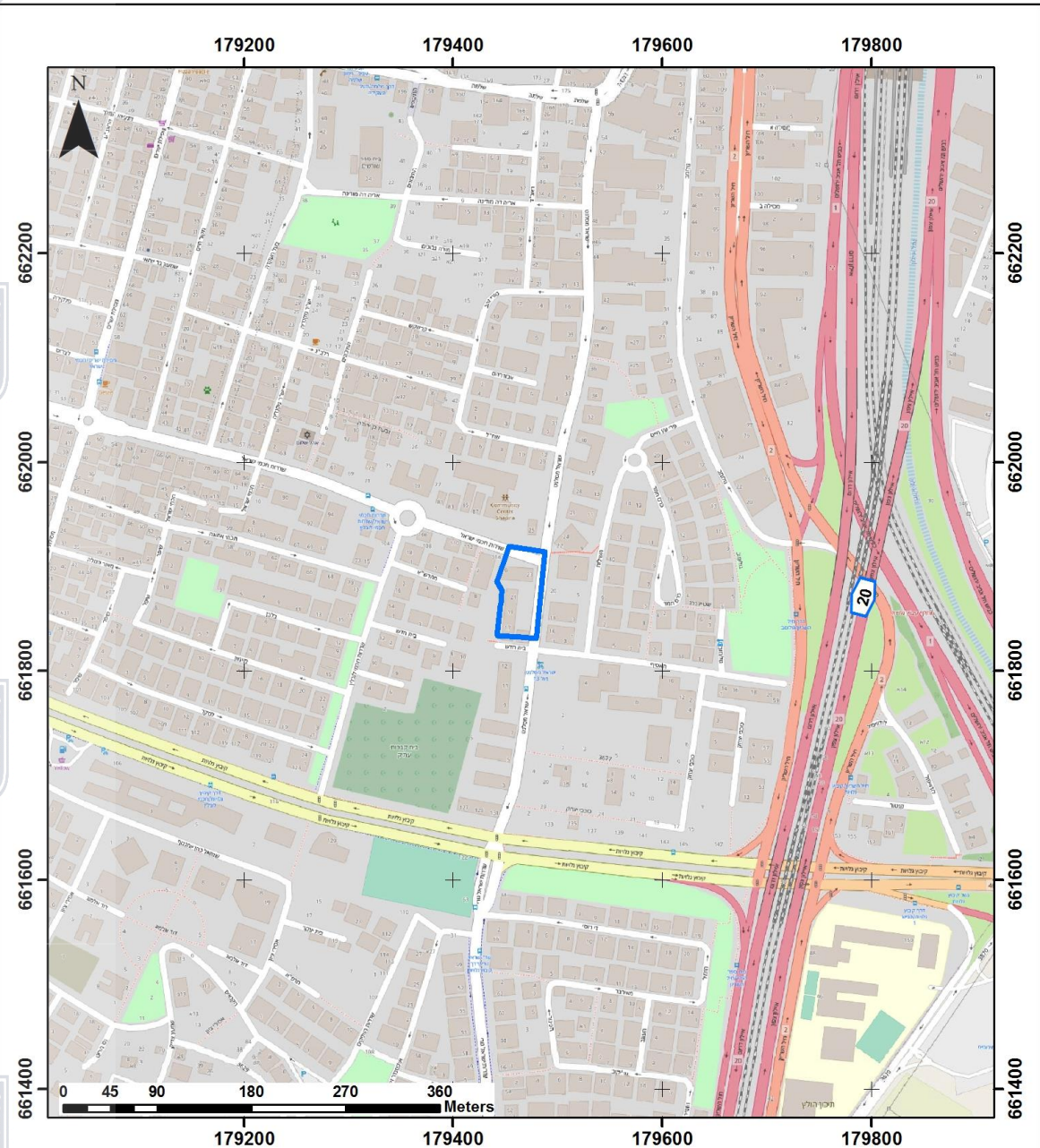
קואורדינאטה Y : 661866

מגיש התוכנית:

אדר סקר, ת"ז : 024645996, הארבעה 18 ת"א.



תרשים 1: שטח התוכנית על רקע סביבה



התכנית המוצעת על רקע סביבה

מקרא

גבול תכנית



מסלנט 15-23
תל-אביב

16/11/2021

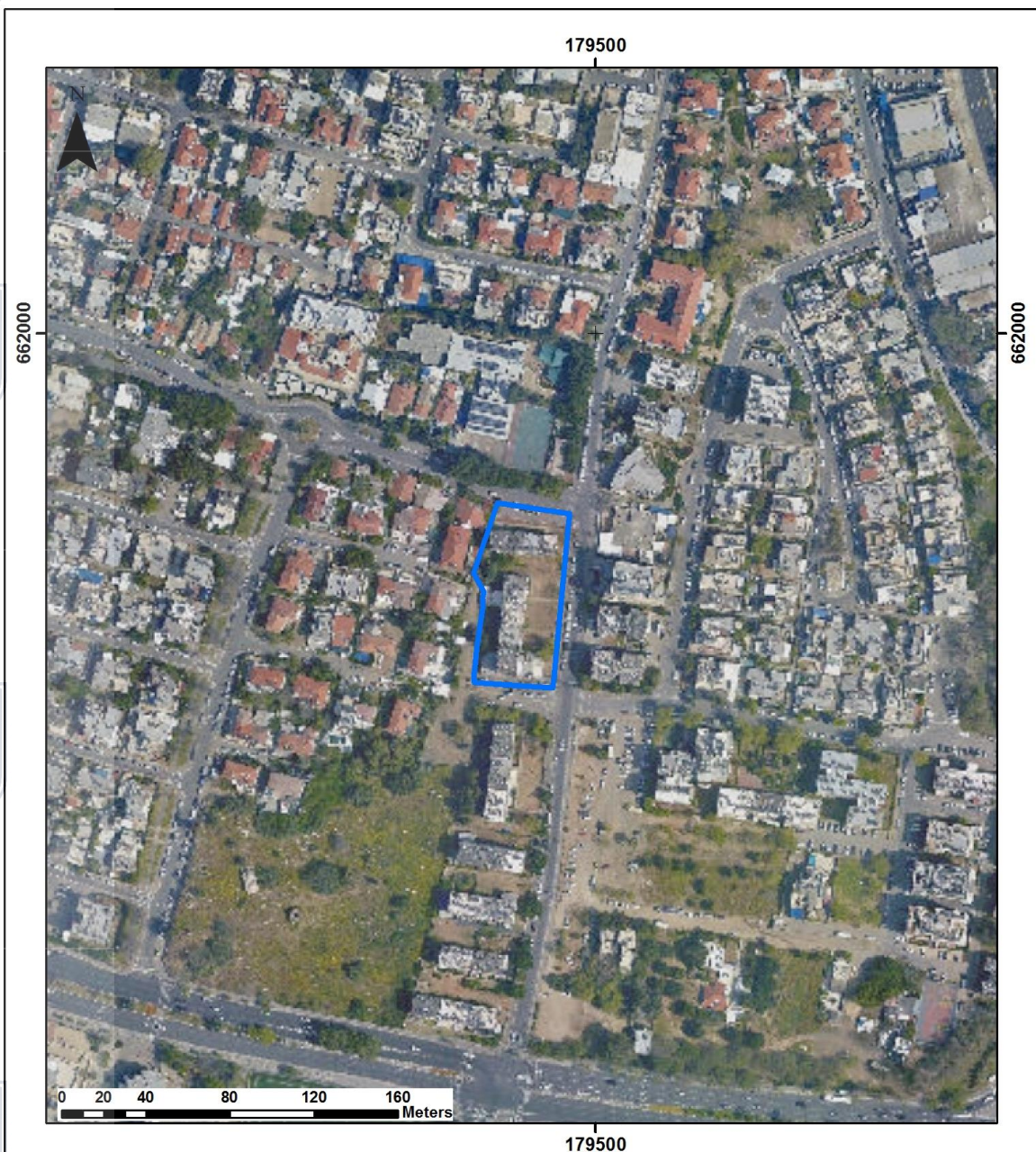
1:5,000

ירון יוסף כהן GIS

F:\PROJECTS\TLV_misalent15-23\gis\env.mxd
ערייתותל אביב/מסלנט 15 Y:\23



תרשים 2: שטח התוכנית על רקע תצ"א



התכנית המוצעת על רקע
תצ"א

מקרא

גבול תכנית —



פיתוח סביבה וקיימות

מסלול 15-23
תל-אביב

16/11/2021

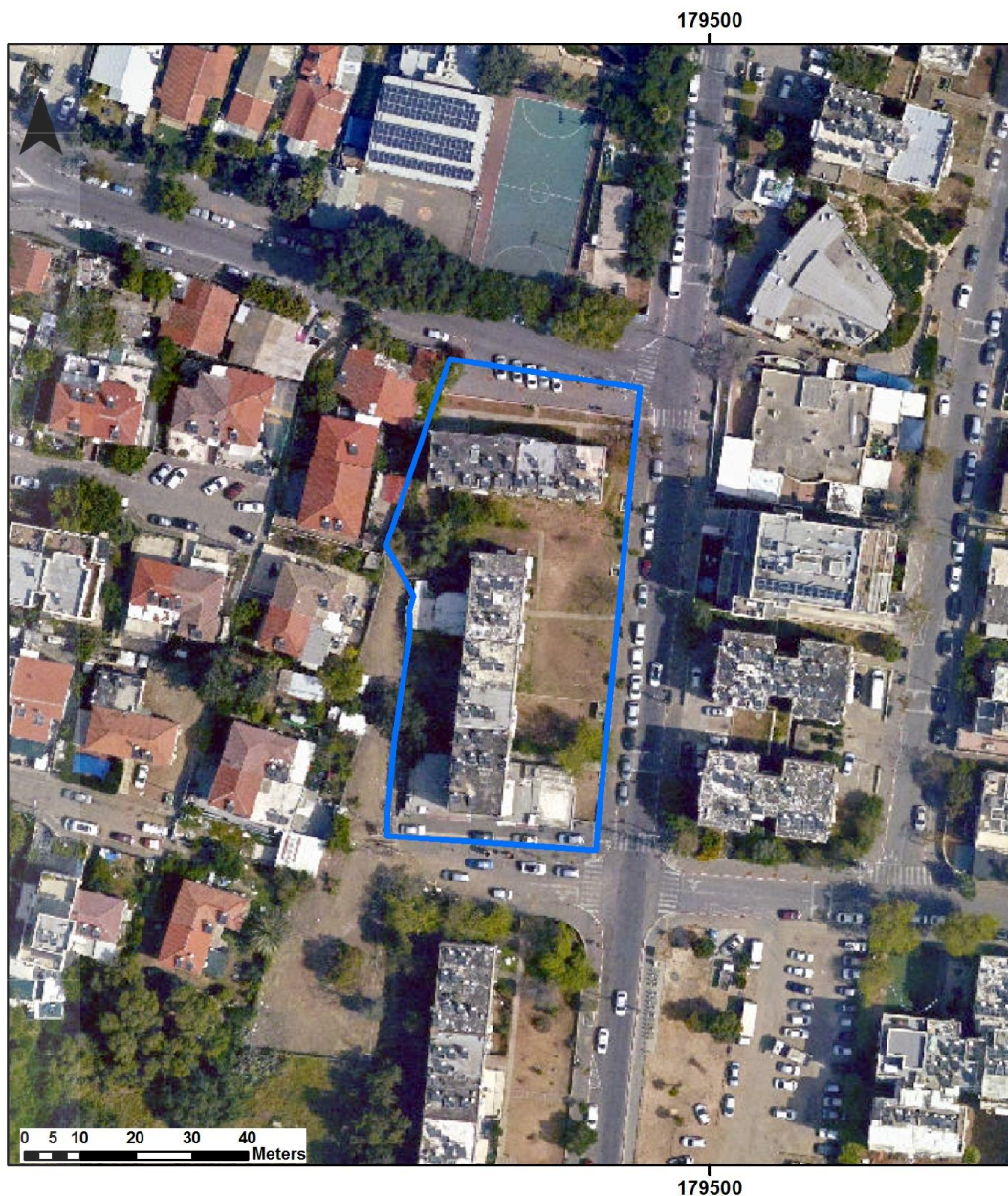
ירון יוסף כהן GIS

1:2,500

F:\PROJECTS\TLV_misalat15-23\gis\taza.mxd



תרשים 3: שטח התוכנית על רקע תצ"א מקורבת



**התכנית המוצעת על רקע
תצ"א**

מקרא
גבול תכנית —



פיתוח סביבה וקיימות

מסלול 15-23
תל-אביב

16/11/2021

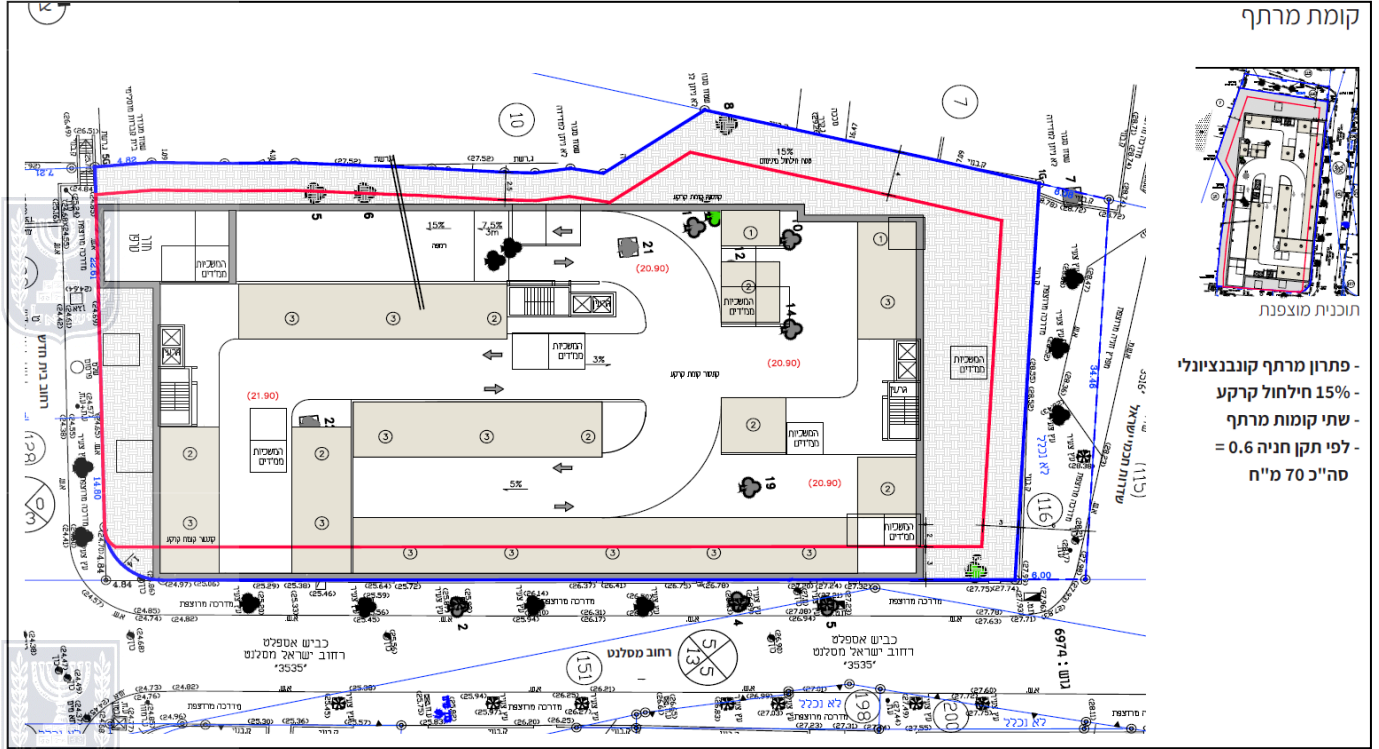
ירון יוסף כהן GIS

1:1,000

F:\PROJECTS\TLV_misalan15-23\gis\taza2.mxd



תרשים 4: תוכנית קומת מרתף





2. מצב קיים - שטח התכנית וסביבתה

על מנת לאפיין את שטח התוכנית והעסקים אשר פועלים בשטחה בוצע סיור שטח בתאריך 23/11/2021. שטח התוכנית ממוקם בין הרחובות ישראל מסלנט 15 ושדרות חכמי ישראל בשטח של 3.050 דונם ומאופיין כאזור מגורים.

בשטח התוכנית קיימים 2 בנייני רכבת בני 4 קומות המשמשים למגורים. קומת הקרקע בכתובת ישראל מסלנט 15 משמשת עבור מסחר וכוללת חנות מכולת וירקניה. דרומית מזרחית לשטח התוכנית ישנו בית קברות מוסלמי. צפונית לשטח התוכנית ולרחוב חכמי ישראל פועל מרכז קהילתי "שפירא" וממולו ישנה ישיבת הסדר.



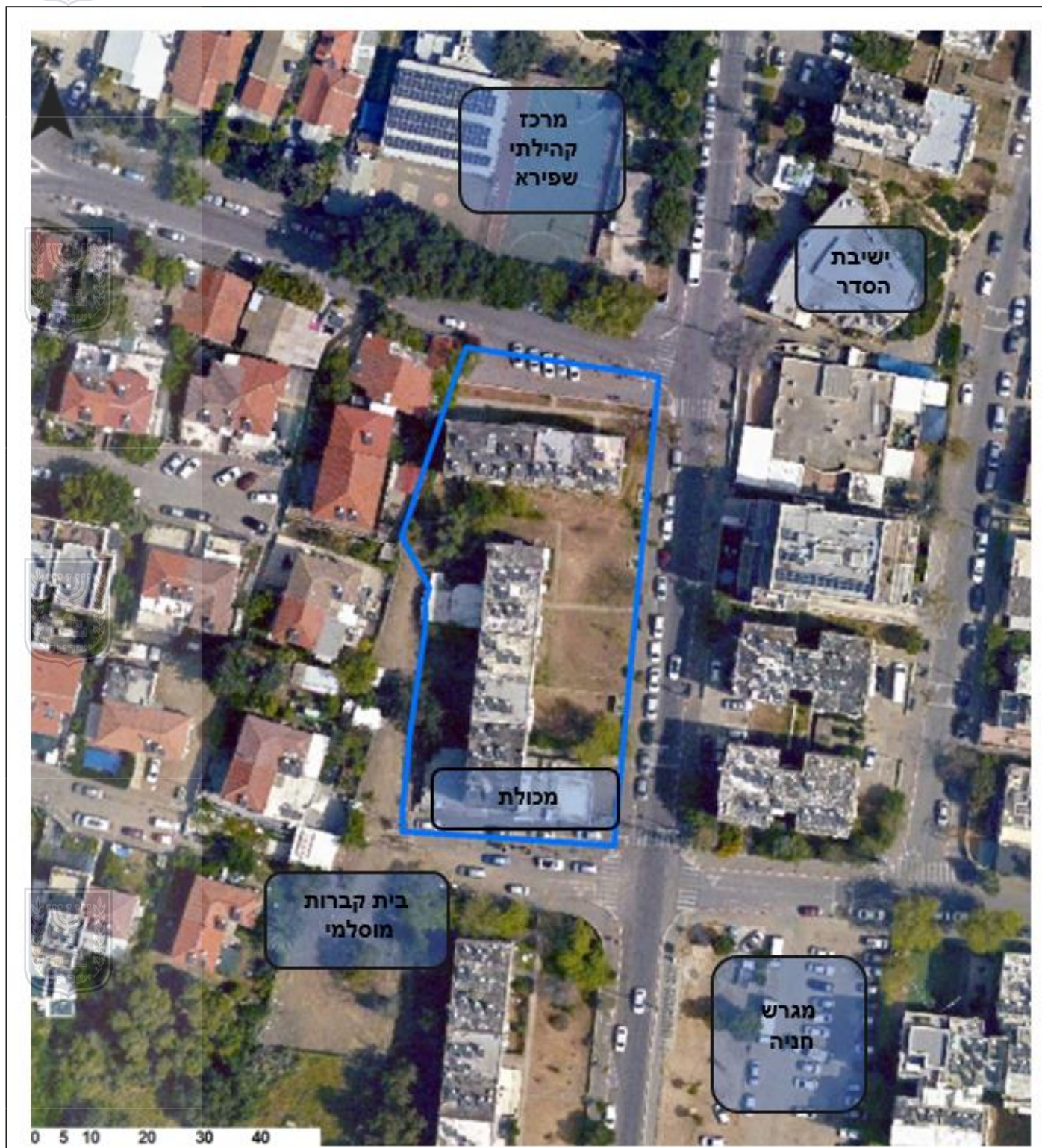
לא קיימות תחנות דלק ברדיוס של 100 מ' משטח התוכנית. תרשים מיקומי תחנות דלק מוצג בהמשך המסמך.

התוכנית מציעה להרוס את המבנים הקיימים ולבנות במקומם מבנים בני 7-9 קומות עבור שימושי מגורים, ציבור ומסחר אשר יכללו 2 קומות מרתף עבור שימושי חניה, אחסנה ומתקנים טכניים.





תרשים 5: מיפוי שימושי המבנים (שאינם מגורים) הפועלים בשטח התוכנית על רק תצ"א





תמונות משטח התוכנית:

תמונה 1 : שטח התוכנית



תמונה 2 : מסלנט 15 - כניסה אחורית למכולת

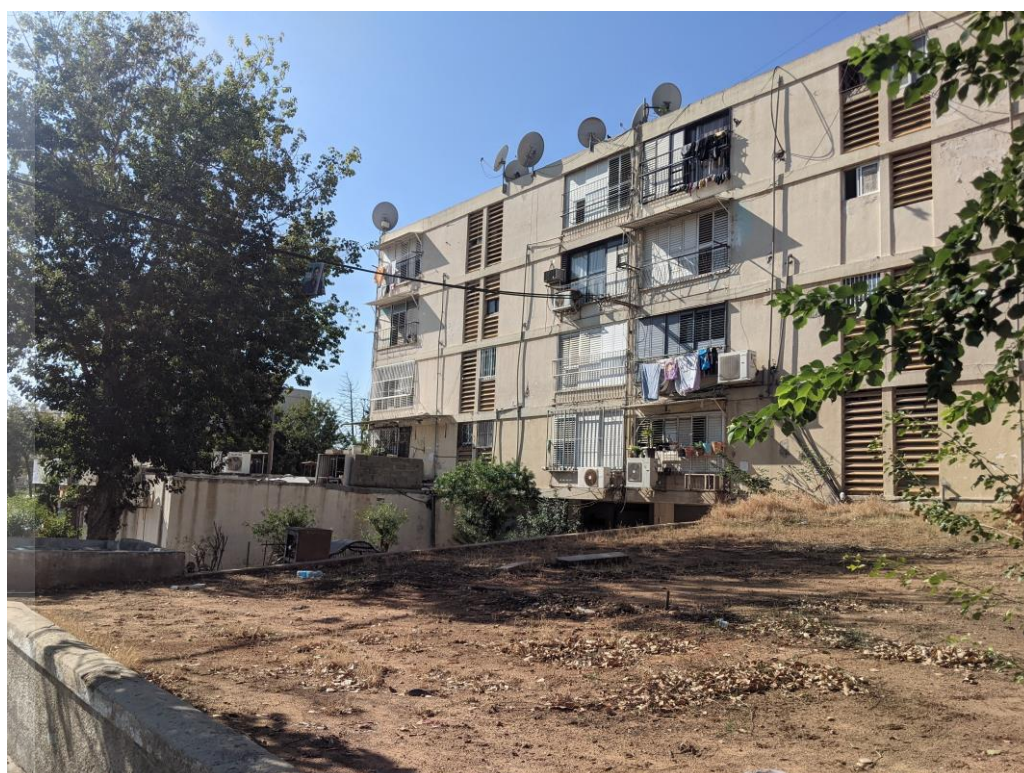




תמונה 3 : מסלנט 15 – כניסה למכולת ולירקניה

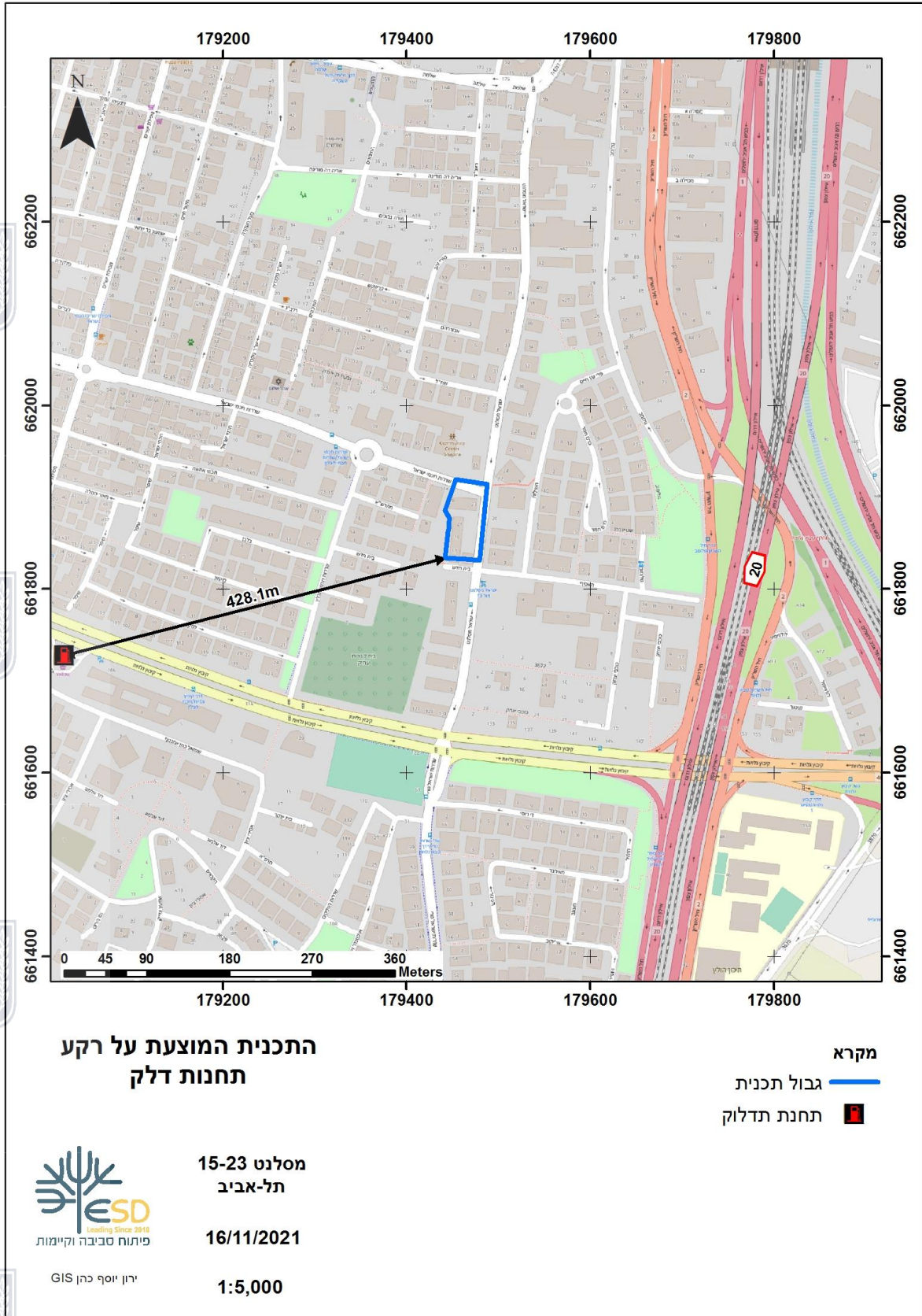


תמונה 4 : שטח התוכנית





תרשים 6: התוכנית המוצעת על רקע תחנות דלק





3. סקירה היסטורית

לצורך חקירה היסטורית של שטח הפרויקט וסביבתו בוצעה בדיקה של שימושי הקרקע בשטח התוכנית כפי שהוצגו בתיקי הבניין בארכיון עיריית תל אביב. שטח התוכנית שימש בעבר ומשמש גם היום למגורים. קומת הקרקע בכתובת ישראל מסלנט 15 שימשה מאז 1952 למסחר. בטבלה הבאה ניתן לראות את העסקים והשימושים אשר נמצא עליהם מידע בארכיון עיריית תל אביב - יפו. המסמכים הרלוונטיים אודות בתי העסק בטבלה מוצגים בנספחים.

טבלה 1: בתי עסק אשר פעלו בעבר בשטח התוכנית

גוש	כתובת	בית עסק	שנה	נספח
6974	חלקות 9, 18	תוכנית מפורטת למגורים	1959	1
6974	מסלנט 15	מכולת	1960	2
6974	מסלנט 15	מספרה	1964	3
6974	מסלנט 15	מכולת	1965	4
6974	מסלנט 15	מאפיית עוגות	1966	5
6974	מסלנט 15	שינוי ממספרה לירקניה	1966	6
6974	מסלנט 15	מספרה	1989	7
6974	מסלנט 15	מכולת	1985	8



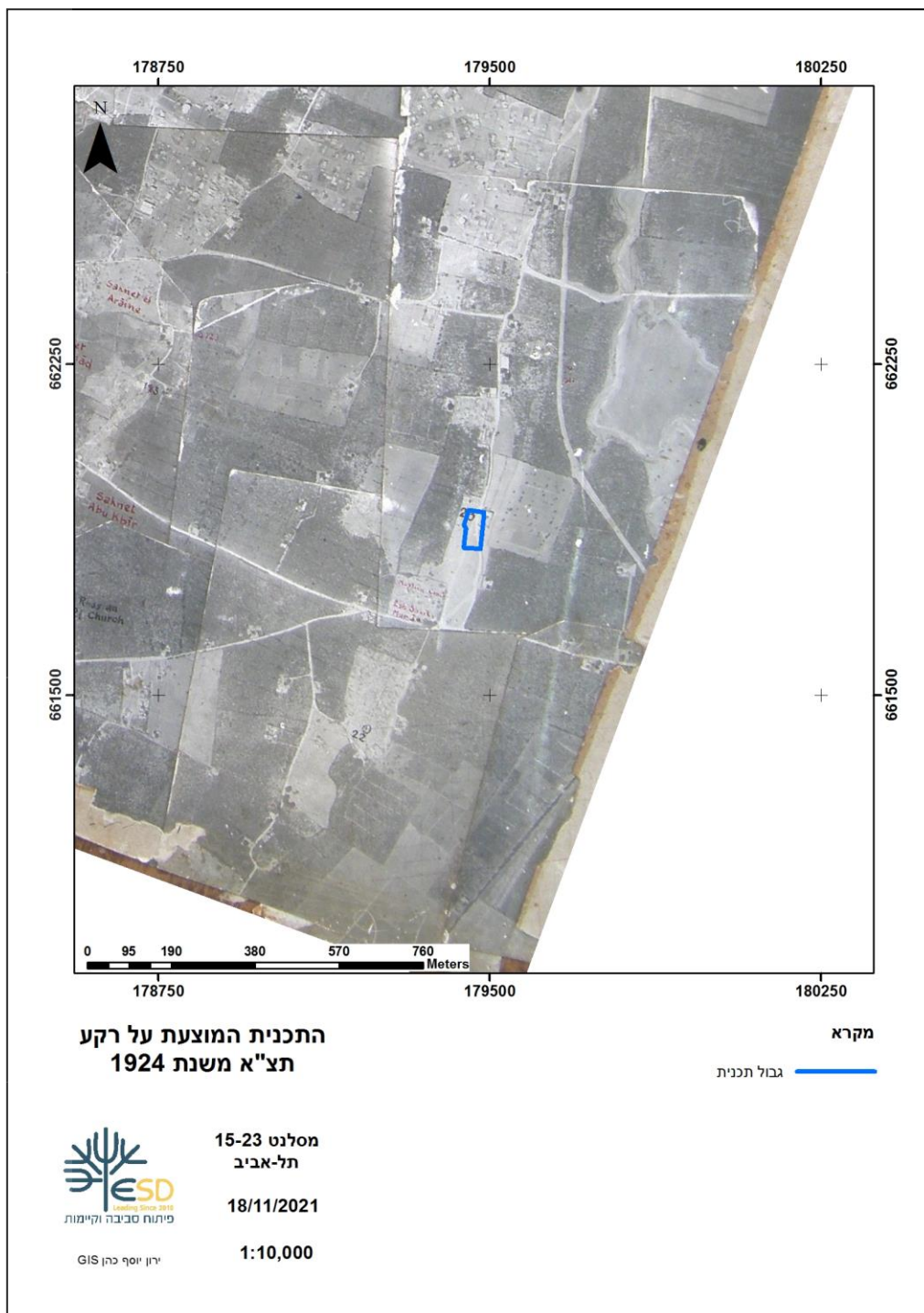


תצ"אות היסטוריות

נבחנו תצ"אות היסטוריות של שטח התוכנית וסביבתה. מתוך התבוננות בתצ"אות המוצגות ניתן לראות כי ישנה פעילות בשטח התוכנית בשנת 1965 והלאה, שטח התוכנית שימש למגורים וחנות מסחר בקומת הקרקע.

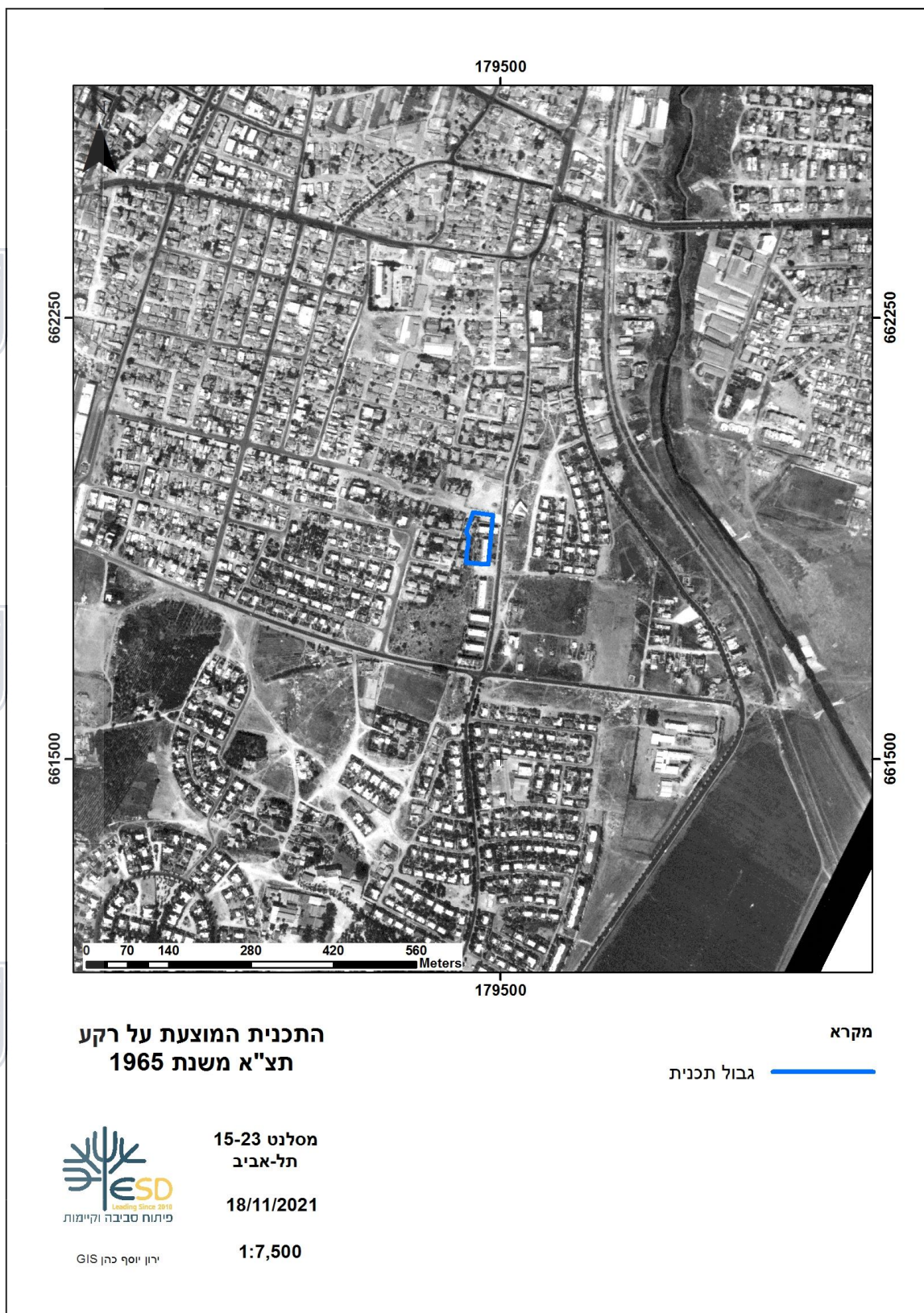
עפ"י תצ"א משנת 1924 ניתן לראות שהשטח שימש כשטח חקלאי.

תרשים 7: שטח התוכנית על גבי תצ"א משנת 1924





תרשים 8: שטח הפרויקט על גבי תצ"א משנת 1965





4. נתונים גיאוי-הידרולוגיים

נתונים גיאוי – הידרולוגיים בשטח התוכנית מוסברים להלן באופן מילולי, לאחר מכן מוצגים תרשימים להמחשתם.

• תמ"א 1, מים:

שטח התוכנית נמצא באזור בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום והחלק הצפוני של שטח התוכנית נמצא באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי.



• קידוחי מי שתייה ורדיוסי מגן:

לא קיימים קידוחי מי שתייה ורדיוסי מגן בשטח התוכנית.

• מי תהום:

שטח התכנית נמצא באזור ב' – אזור אקוויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקוויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון.
גובה מי התהום הינו כ-0.1 מ' מתחת לפני הים והזרימה לכיוון צפון, שקע גוש דן. שטח התוכנית נמצא בגובה של כ-31 מ' מעל פני הים.



• קרקעות:

שטח התכנית נמצא על קרקע חמרה.
חמרה: החמרה מורכבת ברובה מגריי קוורץ מצופים בתחמוצות ברזל וצבעה אדום-חום. עומק הקרקע יכול להגיע למטרים אחדים. החמרה משמרת בצורה טובה מים ונוטריינטים ולכן היא נחשבת לקרקע פורייה. בנוסף, הקרקע מאווררת ומאפשרת לעודפי מים להתנקז בצורה טובה.

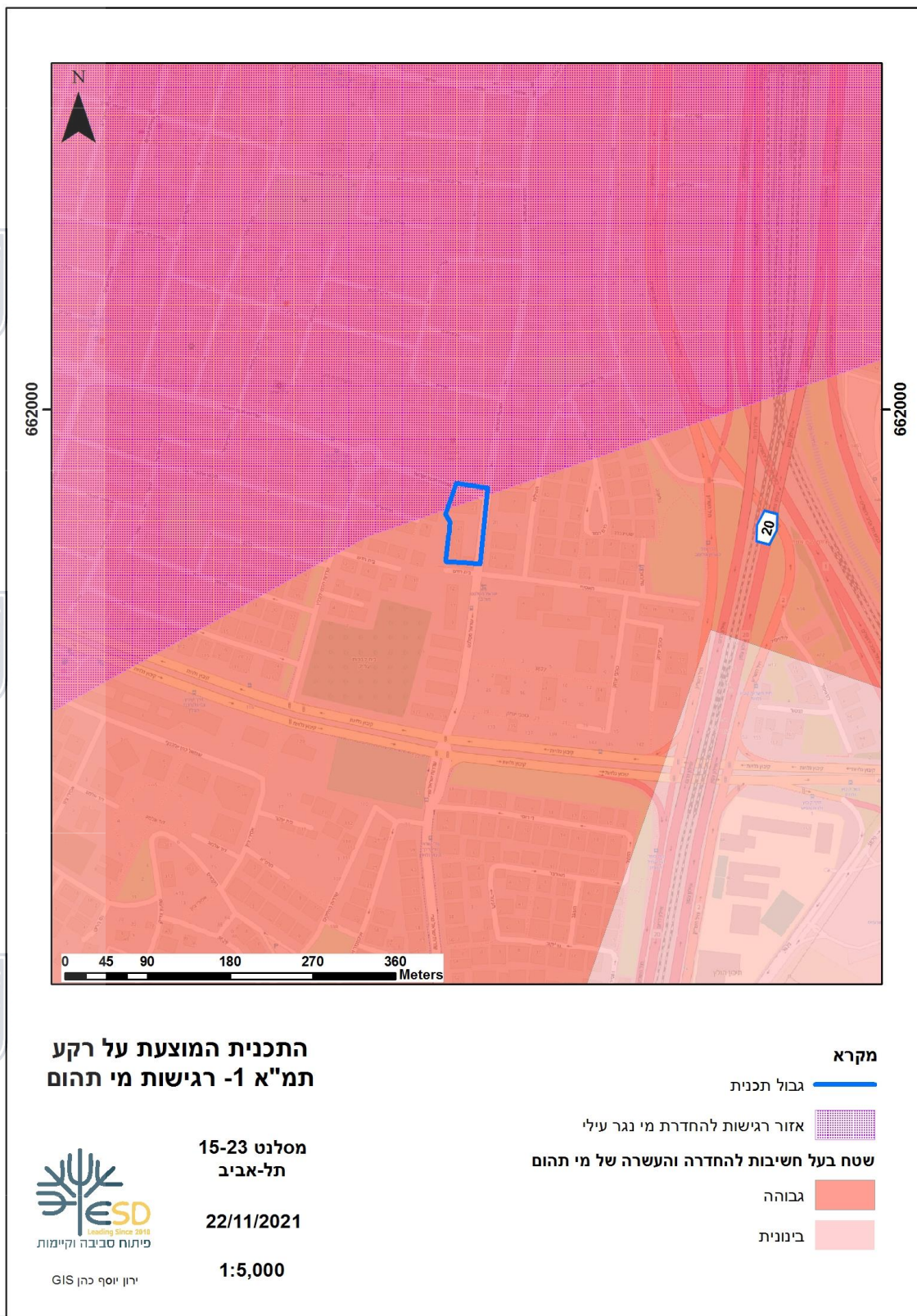
• תוכנית אב לקרקעות מזהמות

על פי תכנית אב לקרקעות מזהמות שטח הפרויקט נמצא באזור חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

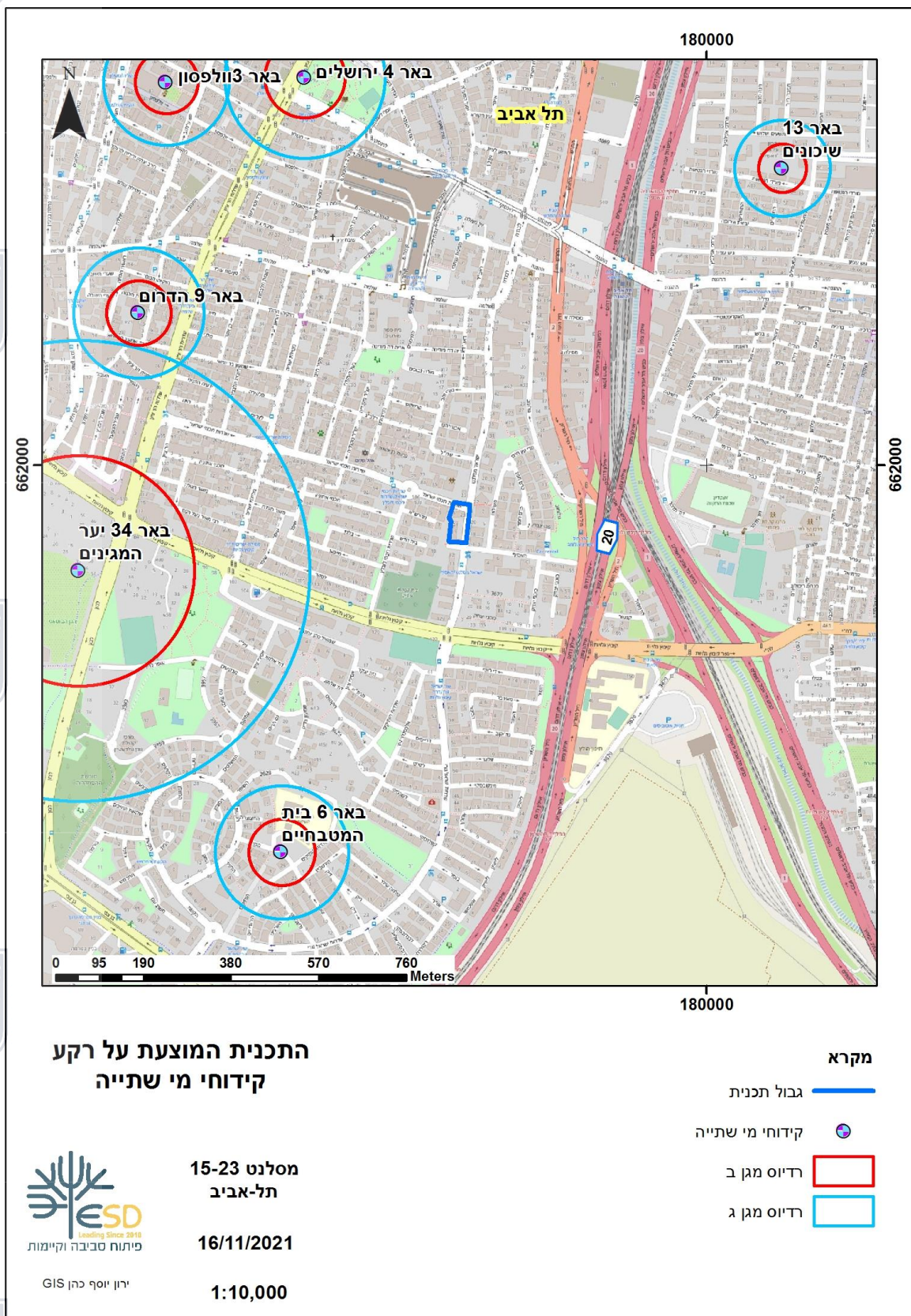




תרשים 9: שטח התוכנית על רקע תמ"א 1 מים



תרשים 10: שטח התוכנית על רקע קידוחי מי שתייה





The map displays the Tzichnit Moshava area with a proposed water supply line. The map includes a north arrow, a scale bar (0 to 28,800 meters), and coordinate markings. A yellow callout points to the 'תכנית מוצעת' (Proposed Plan) area.

מקרא

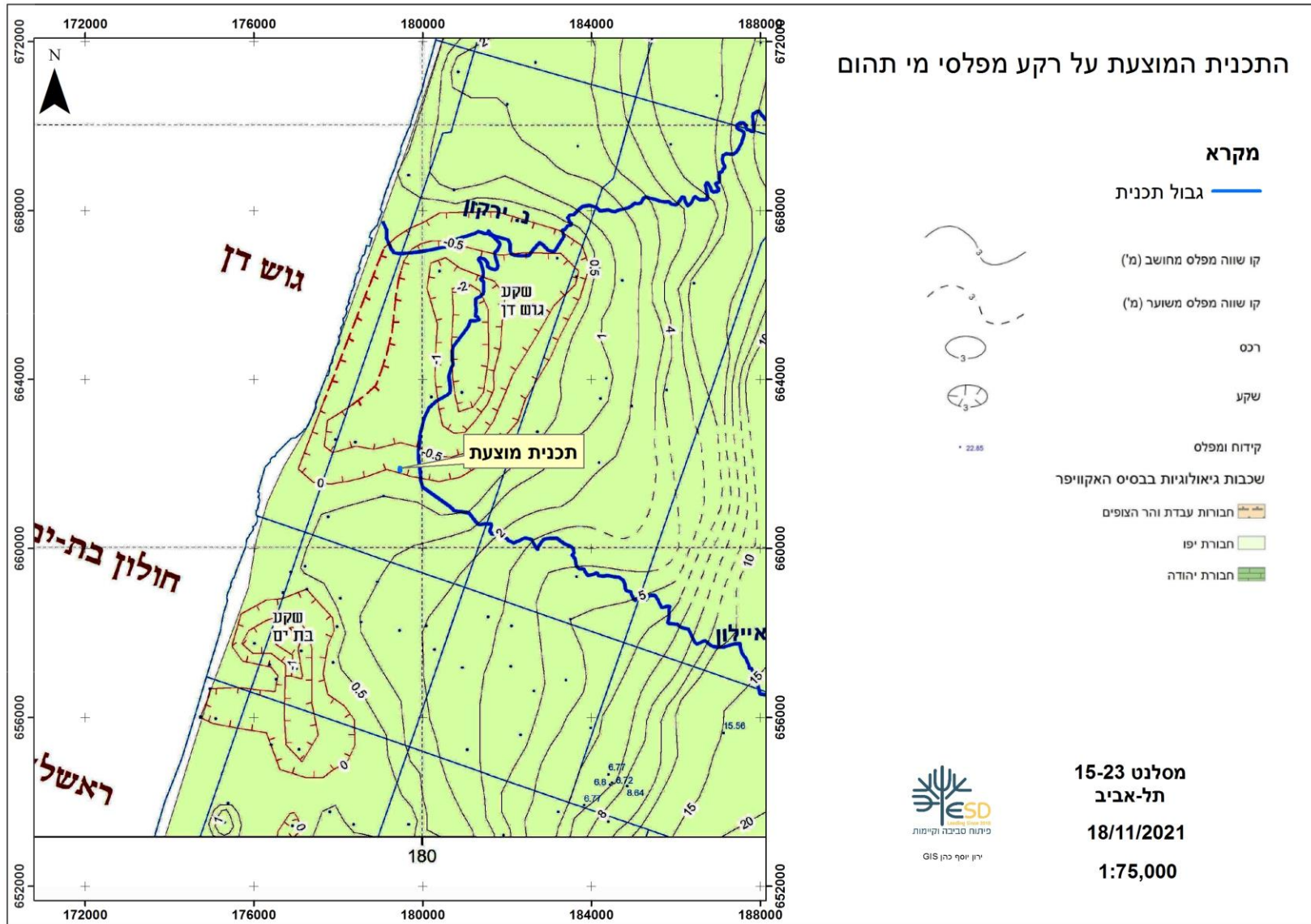
- אזור א- אקוויפר ראשי שבו הנזק אינו ניתן לתיקון  גבול תכנית
- אזור א-1- אגן ההקות של הכנרת 
- אזור ב- אקוויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון  או אקוויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון
- אזור ב-1- אקוויפר בעל חשיבות מעטה בו  כמות המים קטנה ו/או המים בו מלוחים
- אזור ג- אזור שבו לא קיימת סכנה למקורות מים 

 **ESD**
Leading Since 2010
פיתוח סביבה וקיימות

1:250,000



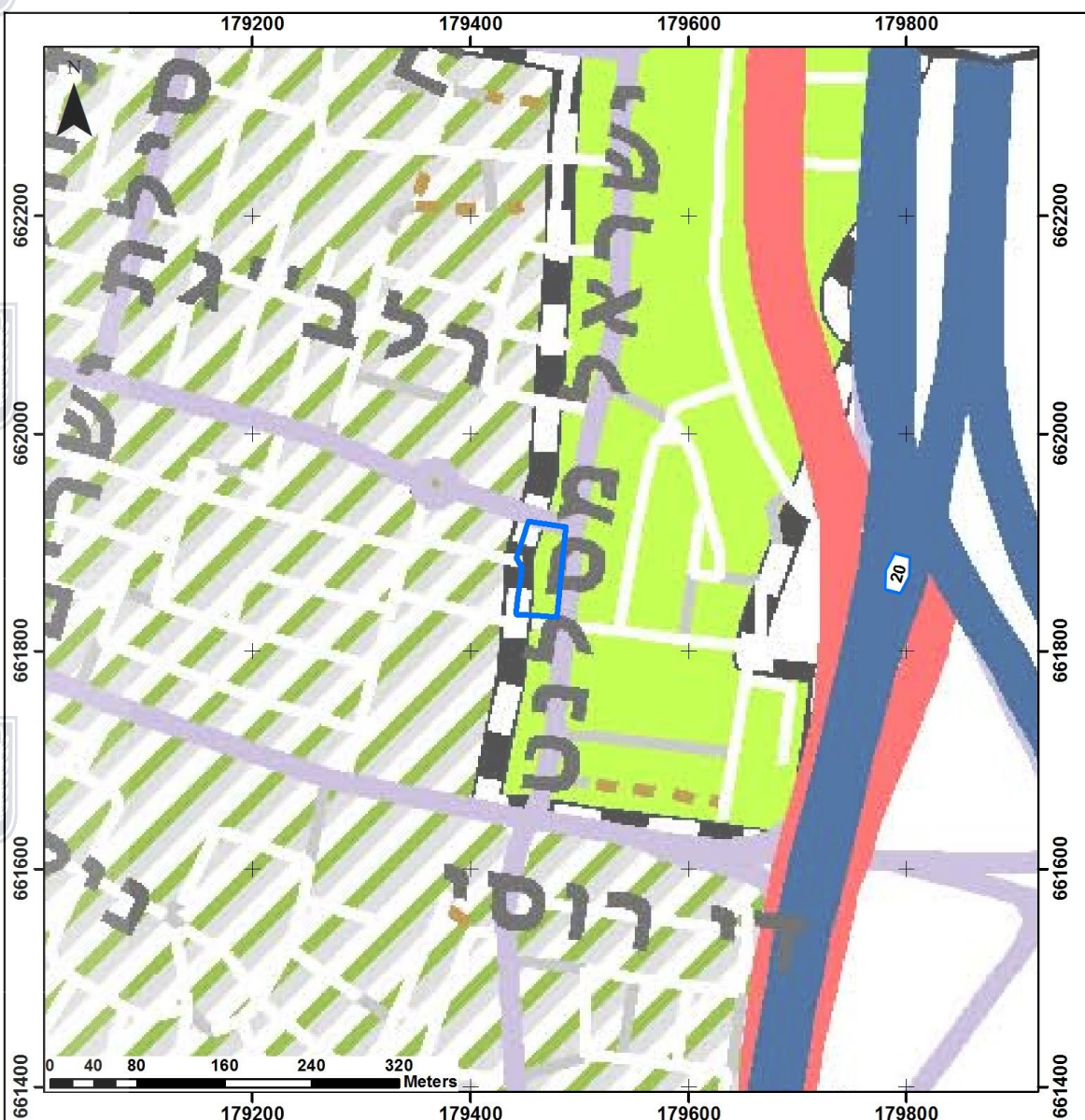
תרשים 12: שטח התוכנית על רקע מפת מפלסי מי תהום



תרשים 13: שטח התוכנית על רקע סוגי קרקעות



תרשים 14: שטח התוכנית על רקע תכנית אב לקרקעות מזהמות



**התכנית המוצעת
על רקע תכנית אב
לקרקעות מזהמות**

גבול תכנית

חובת בדיקת קרקע

מקרא

קווי דלק ארציים

גזי קרקע מיגון מיבנים

גזי קרקע-חובת בדיקה

גזי קרקע-התייעצות

מחוזות



מסלול 15-23
תל-אביב

23/11/2021

ירון יוסף כהן GIS

1:5,000



5. מסקנות והמלצות

1. על סמך הממצאים והפעילויות בשטח התוכנית ניתן לקבוע כי פוטנציאל הזיהום בקרקע בשטח התוכנית נמוך.

השימושים שזוהו אשר פעלו בעבר בשטח התוכנית לאורך השנים אינם בעלי פוטנציאל זיהום קרקע. שטח התוכנית נמצא באזור חובת בדיקת גזי קרקע וחובת בדיקת קרקע עפ"י תוכנית אב לקרקעות מזהמות.



2. ההצעה הינה ביצוע בדיקת הימצאות גזי קרקע אקטיביים בקרקע. בהתאם לתוצאות בדיקת גזי הקרקע בשטח התוכנית, תיבחן האפשרות למיגון המבנה בפני חדירה של גזי קרקע.

3. כיוון שהקידוחים נופלים על מבנים קיימים לא ניתן לבצע אותם בטווח המידי אלא רק לאחר הריסתם. על כן, יש לפנות למשרד להגנת הסביבה לצורך תיאום ותיקוף תוכנית הקידוחים לאחר ההריסה. הנ"ל יעשה בשלב ההיתר.





6. הצעה לתוכנית קידוחי גזי קרקע

1. תוכנית דיגום גזי הקרקע תכלול 6 דיגומים. עומק הדיגום יהיה מטר וחצי מתחת לעומק המבנה (כ-8 מ' מפני הקרקע). 4 קידוחים ימוקמו בפינות האתר ו-2 דיגומים ימוקמו במרכז כל צלע ארוכה על קו הבניין של התוכנית המוצעת.
2. תכנית הדיגום מתבססת על פי הנחיות אגף "שפכי תעשייה, דלקים וקרקעות מזוהמות" במשרד להגנת הסביבה, לדיגום גזי קרקע בשיטה אקטיבית (TO-15).
3. מטרת ביצוע הסקר הינה בחינת הצורך במיגון המבנה בפני חדירה של גזי קרקע.
4. אנליזה נבחרת – TO-15, הדיגום יבוצע ברמת סף גילוי 1 ppbv כולל שתי ביקורות טיב ואיכות.
5. הדיגום יבוצע בהסמכה מלאה הן של נוטל הדוגמא והן של המעבדה הנבחרת. נתונים אלו יוצגו בדו"ח שיוגש לאחר קבלת ממצאים.
6. מיקום הקידוח הינו הערכה בלבד ומיקום הקידוח המדויק יקבע בפועל על פי תנאי שטח ויכולת התמרון של מכונת הגאופרוב.
7. דו"ח משמורת לביצוע הקידוחים כולל ממצאי שדה יוצג במסגרת הדו"ח המסכם.
8. על פי מסמך ההנחיות וכן על פי דרישה של הממונה, לא יבוצע דיגום גזי קרקע אקטיבי ביום גשם אלא לאחר 7 ימים יבשים. התקנת בארות קבועות ניתן לבצע יומיים אחרי סיום הגשם. ביצוע בפועל לאחר המתנה של מספר הימים הנדרש עד לתחילת דיגום.
9. ביצוע הקידוחים בפועל יבוצע בתיאום של 5 ימים לפחות מול המשרד להגנת הסביבה ורפרנט קרקעות מזוהמות בעיריית ת"א.



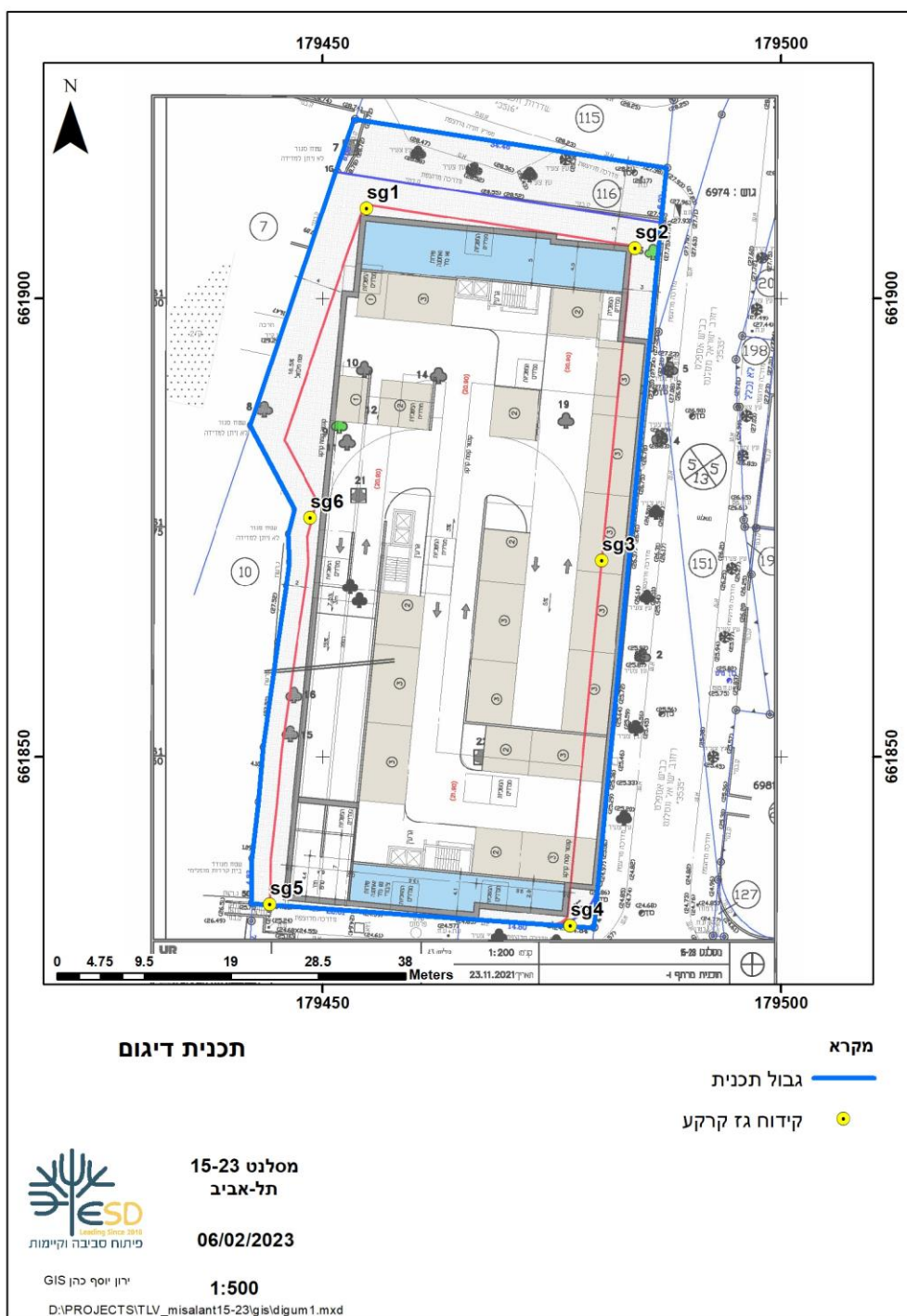


טבלה 2 : קידוחי דגימות גזי קרקע בשטח

מיקום הקידוח		סוג הקידוח
X	Y	קידוח גז קרקע לעומק 18 מטר (עמוק)
179454	661909	sg1
179484	661905	sg2
179480	661871	sg3
179477	661831	sg4
179444	661833	sg5
179448	661876	Sg6



תרשים 15: נקודות דיגום גזי קרקע על רקע תוכנית מרתפים





נספחים





מסמך מקור באיכות נמוכה

מספר הרשום:	עסק חדש
	חדש רשיון
מספר החיק:	שנתיים העבריים
	שנתיים סוג

עירית תל־אביב-יפו

הצחלקה לרשיונות ועסקים

03/0

אל

סאת : מנהל המחלקה לרשיונות ועסקים

הרינו להודיעכם כי קבלנו בקשה לרשיון לפי הפרטים הבאים ומבקשים את חות דעתכם:

שם המשפחה: יגאל/בן
 השם הפרטי: יורי
 חלקה: 10
 גוש: 10
 שם בעל הבית: יגאל/בן
 שכונה: 10
 19 אדר 1960

1. שם בעל העסק:
2. סוג העסק:
3. כתובת העסק:
4. מקום מגוריו של
5. תאור המבנה בו
6. איזה עסק היה קיים
7. שם הבעלים הקודם

הערות המחלקה: לולג שני החלטה: אין דבר נגדו
9- אודות 196 תאריך: 18.12.66 חתימה: 111.3

~~625~~
2500[illegible]

17.19 b



תיק מס' 13813

התכנית הוגשה לעיריית	נשלחה למשרד המפקח הסניטרי	נשלחה למשרד הבריאות	נתקבלה בחזרה בעיריית
א"ר מ"ר ה' כסלו תשנ"ה = 30.11.64			א"ר מ"ר ה' כסלו תשנ"ה = 30.11.64
ת"ר	נתקבלה במשרד המפקח הסניטרי	נתקבלה במשרד הבריאות	

תכנית הסדור הסניטרי

מס' הרשום במשרד הבריאות: 475/68

מס' הרשום במשרד הבריאות: 475/68

בבנין: קים — חדש — נוסף

של ה' (שם המשפחה): רוסקין

ברחוב: בית מס' 15 בשכונה: מנרש מס'

תכן הבקשה: עלן אהרון אהרון

העסק: קים — חדש (סוג העסק): אהרון אהרון

של ה' (שם המשפחה): אהרון אהרון

מחבר התכנית: (שם): אהרון אהרון

שרברב המוציא לפועל את העבודה (השם): אהרון אהרון

כתבת בעל הבנין: רחוב: בית מס' שכונה: מנרש מס'

כתבת בעל העסק: רחוב: בית מס' שכונה: מנרש מס'



בימאליק 11
Copyright by M. NOMBERG
טלפון 62701 Phone

מסמך מקור באיכות גבוהה

תנאי הרשיון לסדור סניטרי

- עבודת הסדור הסניטרי לא תעשה כי אם ע"י שרברב רשום במחלקת הבריאות או ע"י אדם אחר שיוכר כמוכשר לכך ע"י מחלקת הבריאות.
- הנ"ל יצהיר בכתב למשרד הבריאות ולמפקח הסניטרי העירוני כי הוא מתחייב למלא אחרי כל החוקים והתקנות החלים על עבודת הסדור הסניטרי להזמין לבקורות הדרושות ולהציג לפועל את העבודה בעצמו מבלי למסרה לאיש אחר.
- אסור להתחיל בעבודה לפני שהצהירתי תקבל את הסמכת הקצין הרשאי בתל"אב"ב או בא כוח.
- האחראים בעד הוצאת העבודה לפועל בהתאם לתכנית המאושרת ובעד סלוי כל תנאי הרשיון הם בעל הבנין והשרברב הרשום במשרד הבריאות והחתום על התכנית.
- במספר של חלופי השרברב האחראי בעד הוצאת לפועל של העבודה. על בעל הבנין להודיע על זה מיד בכתב למשרד הבריאות ולמפקח הסניטרי ולקבל לוח הסמכת הקצין הרשאי בתל"אב"ב או בא כוח.
- כל פרטי הסדור הסניטרי צריכים להעשות בהתאם להוראות המפורטות בפרק 1 בחוק הבנין שפורסם בעתון הרשמי מיום 15.5.26 וקבל תוקף חוקי בעתון הרשמי מיום 16.8.29 ובהתאם לתקנות הסדור הסניטרי שפורסמו ביום 2.11.25.
- במספר של סדור העבודה הסניטרית שלא בהתאם לרשיון. רשאי הקצין הרשאי או המפקח הסניטרי העירוני להפסיק מיד בלי שזה יטיל עליהם חובת תשלום פיצויים או כל אחריות אחרת.
- על האחראים בעד ההוצאה לפועל של העבודה למלא במספר הקבוע אחרי דרישות הקצין הרשאי והמפקח הסניטרי, לתקן ולהתאים את הסדורים לדרישות התיק ותנאי הרשיון — אחריות יסמרו למשפט.
- אסור להכניס שני. תקן או סימן כל שהוא בתכנית המאושרת וכ"כ אסור להוציא לפועל כל עבודה שלא בהתאם לרשיון והתכנית הנ"ל.
- על השרברב האחראי בעד העבודה להזמין, על טוסס קבוע, את המפקח הסניטרי לבקורות ראשונות לאחר שנגמרה עבודת הנחת הצנורות וחפירת הבורות בחצר ואסור לכסות את רשת התפול לפני התקבלת ע"י המפקח הסניטרי העירוני.
- בגמך סדור כל הכלים בתוך הבנין וכשאיננסלציה תחיה מוכנה לשמור. על השרברב להזמין את הקצין הרשאי או את המפקח הסניטרי לבקורת סופית ולקבל תעודת על אשור הסדור הסניטרי.
- אסור להשתמש לדירה או למסרה אחרת בשום בנין, או חלק ממנו כל עוד לא ניתנה לבצל הבנין תעודת גמר.
- על האחראים בעד הוצאת לפועל של העבודות הסניטריות להודיע מיד לעירייה על כל מקרה אסון שקרה בבנינים.
- הרשיון הזה לסדור סניטרי כמו יפה רק לשנה אחת מיום הנתן.
- הרשיון לסדור סניטרי אינו יכול לשמש בתור רשיון לעסק.
- טוסס זה בצירוף תכנית מאושרת משמש רשיון לסדור סניטרי.

את התכנית המאושרת קבלתי ביום..... והנני מתחייב למלא את העבודה בהתאם לתנאים הנ"ל.

חתימה



מספר הרשום:	עסק חדש
	חודש רשיון
מספר התיק:	שנתי שם הבעלים
	שנתי 10

13807

עיריית תל-אביב-יפו

הפחלקה לרשיונות ועסקים

ה'תשפ"ג 203

אל מאת: מנהל המחלקה לרשיונות ועסקים

הרינו להודיעכם כי קבלנו בקשה לרשיון לפי הפרטים הבאים ומבקשים את חתמת דעתכם:

שם המשפחה: שם הפרטי

רחוב: רחוב מס' 15 חלקה 9 גוש 6974

שכונה: שכונה שם בעל הבית: שם בעל הבית

1701

1901

1. שם בעל העסק: 17
2. סוג העסק: 13
3. כתובת העסק: 13
4. מקום מגוריו של המבקש
5. תאור המבנה בו ימצא העסק
6. איזה עסק היה קיים במקום זה
7. שם הבעלים הקודמים

הערות המחלקה:

החלטה:

26.7.2023

תאריך חתימה

תאריך חתימה

מסמך מקור באיכות נמוכה





ה' רב' יוסף מלך 15
מרכז חינוך של צינור
רסקו במקום

דיוס בתוך בן 4 קומות
אקומה גמורה



הקומה גמורה במרכז
קומה חלול המרכז
מסלול 4/5 מ -
קומה חציבה
(מקום קומה צינור של חלול)



31.1.61

מ

1





מסמך מקור באיכות נמוכה

מספר הרשום:	עסק חדש
	חדש רשיון
מספר התיק:	שני שם הבעלים
	שני סוג

13813

עיריית תל-אביב-יפו

המחלקה לתברואה

אל: 03-5555555

מאת: מנהל המחלקה לתברואה

הרינו להודיעכם כי קבלנו בקשה לרשיון לפי הפרטים הבאים ומבקשים את חוות דעתכם:

שם המשפחה: מליה השם הפרטי: דניאל
שם בעל העסק: מליה דניאל
סוג העסק: מסעדה
כתובת העסק: רחוב ישיבת אשכול מס' 15 חלקה גוש
שכונה: 8.966 שם בעל הבית: דניאל מליה

1. שם בעל העסק:

2. סוג העסק:

3. כתובת העסק:

4. מקום מגוריו/ה של המבקש/ת

5. תאור המבנה בו יימצא העסק

6. איזה עסק היה קיים במקום זה

7. שם הבעלים הקודמים

החלטה:

הערות המחלקה:

1 - 1966

תאריך חתימה

תאריך חתימה



13.8.13

עיריית תל-אביב-יפו

המחלקה לתברואה

מספר הרשום:	עסק חדש
מספר התיק:	חדוש רשיון
11274	שם הבעלים
	שם בעל העסק
	שם בעל הבית

מאת: מנהל המחלקה לתברואה

הרינו להודיעכם כי קבלנו בקשה לרשיון לפי הפרטים הבאים ומבקשים את חות דעתכם:

- שם בעל העסק: **33**
- סוג העסק: **מסעדה**
- כתובת העסק: **רחוב ילל-מלך 15**
- מקום מגוריו/ה של המבקש/ת
- תאור המבנה בו יימצא העסק
- איוזה עסק היה קיים במקום זה
- שם הבעלים הקודמים

החלטה: אין	תאריך: 21 אוג' 1972
חתימה: 28.8.74	חתימה:

תיק מס' 13813
תקניה קודם בעריה 9609

התכנית והשם לעריה	נשלחה למשרד המשפחה הסניטרי	נשלחה למשרד הבריאות	תקניה קודם בעריה
עיר: מנהל 24-04-1985 תקניה באגף הרישוי רשם: תיק 609			
תקניה במשרד המשפחה הסניטרי	תקניה במשרד הבריאות		

תכנית הסדור הסניטרי

בבנין: קים - חדש ☒ נוסף

שם ה' (שם המשפחה) _____ (השם הפרטי) _____

ברחוב: 5th Ave בית מס' 15 שכונה _____ מנרש מס' _____

תוכן הבקשה: תוספת חדר

העסק: קים - חדש ☒ נוסף

שם ה' (שם המשפחה) אברהם (השם הפרטי) אריאל

מחבר התכנית: (שם) אריאל אברהם הכתוב: רח' _____ בית מס' _____

שורבב המוציא לפועל את העבודה (השם) _____ הכתוב: רח' _____ בית מס' _____

כתבת בעל הבנין: רחוב _____ בית מס' _____ שכונה _____ מנרש מס' _____

כתבת בעל העסק: רחוב א'א'א בית מס' 8 שכונה קריית משה מנרש מס' _____

קרטוגרף
מכוון להעצקות אור חשמליות
תל אביב, כנר מלכי ישראל 6
טל. 265906-263398



מסמך מקור באיסוף נמצא

תנאי הרשיון לסדור סניטרי

- עבודת הסדור הסניטרי לא תעשה כי אם ציי שרברב רשום במחלקת הבריאות או ציי אדם שיוכר ככוכסר לכך ציי מחלקת הבריאות.
- הגיל יגדור ככתב למסדר הבריאות ולמפקח הסניטרי העירוני כי הוא מתחייב למלא אחרי כל התקנים והתקנות החלים על עבודת הסדור הסניטרי להוסיף לבקורות הדורות ולהוציא לפועל את העבודה בעצמו מבלי למסר לאיש אחר.
- אסור להתחיל בעבודה לפני שהצדתי תקבל את הסמכת הקצין הרשמי בתל אביב או בא כוחו.
- האחראים בעד הוצאת העבודה לפועל בהתאם לתכנית המאושרת ובעד מלי כל הנאי הרשיון הם בעל הבנין והשרברב הרשום במסדר הבריאות והחתום על התכנית.
- במקרה של חלושי השרברב והאחראי בעד הוצאת לפועל של העבודה. על בעל הבנין להודיע על זה מיד בכתב למסדר הבריאות ולמפקח הסניטרי ולקבל לזה הסמכת הקצין הרשמי בתל אביב או בא כוחו.
- כל מרסי הסדור הסניטרי צריכים להעשות בהתאם לתוראות המפורסות בסק ד בחוק הבנין שפורסם בעתון הרשמי מיום 15.5.26 וקבל תוקף חוקי בעתון הרשמי מיום 16.8.29 ובהתאם לתקנות הסדור הסניטרי שפורסמו ביום 2.11.25.
- במקרה של סדור העבודה הסניטרית שלא בהתאם לרשיון. רשאי הקצין הרשמי או המפקח הסניטרי העירוני להפסיק מיד בלי כוח יטיל עליהם חובת תשלום פיצויים או כל אחרות אחרת.
- על האחראים בעד הוצאת לפועל של העבודה למלא במועד הקבוע אחרי דרישות הקצין הרשמי ולמפקח הסניטרי. להקן ולהתאים את הסדורים לדרישות החוק ותנאי הרשיון - אחרת יסדרו למשפט.
- אסור להכניס שני. הקן או סימן כל שהוא כתכנית המאושרת וכיכ אסור להוציא לפועל כל עבודה שלא בהתאם לרשיון והתכנית הנ"ל.
- על השרברב והאחראי בעד העבודה להוסיף. על טוסם קבוע. את המפקח הסניטרי לבקורות ראשונה לאחר שנגמרה עבודת הנתת הצנורות וחפירת הבורות בחצר האסור לכסות את רשת התעול לפני התקבלה ציי המפקח הסניטרי העירוני.
- בהגשר סדור כל הכלים בתוך הבנין וכשהאינסטלציה תהיה מוכנה לשמור. על השרברב להוסיף את הקצין הרשמי או את המפקח הסניטרי לבקורות סופית ולקבל תעודת על אצור הסדור הסניטרי.
- אסור להסתמש לדירה או למסרה אחרת כטוס בנין. או חלק ממנו כל עוד לא ניתנה לבעל הבנין תעודת גמר.
- על האחראים בעד הוצאת לפועל של העבודות הסניטריות להודיע מיד לעיריה על כל מקרה אסור שקרה בבנינים.
- הרשיון הוא לסדור סניטרי כחו יפה רק לשנה אחת מיום הנתנו.
- הרשיון לסדור סניטרי אינו יכול לשמש בתור רשיון לעסק.
- טוסם זה בצירוף תכנית מאושרת שמסמך רשיון לסדור סניטרי.

את התכנית המאושרת קבלתי ביום _____ והנני מתחייב למלא את העבודה בהתאם לתנאים הנ"ל.

חתימה