



לכבוד  
עמית גולדשטיין  
לשכת התכנון מחוז ת"א

שלום רב,

**הנדון: דרישה להשלמת בחינות סביבתיות עבור תוכנית התחדשות עירונית גולמוב-  
מסלנט 507-0638460**

התוכנית מציעה התחדשות עירונית של אזור התעשייה בצפון מזרח שכונת שפירא, בשטח של 23.7 דונם. המתחם נמצא בצמידות לכביש 1,20 ו-2. התוכנית נמצאת במרחק של 200 מ' מתחנה מרכזית החדשה של ת"א, וכ-150 מ' מתחנת רכבת ה"הגנה" ונתיבי איילון; התוכנית מצויה בתחום שטח שהוכרז כאזור מוכה זיהום אוויר, ולגביו עיריית ת"א הכינה טיוטת תוכנית פעולה שטרם אושרה. האקלים האקוסטי בשטח התכנון מושפע ממסילת הרכבת הכבדה (ת"א ההגנה) ומדרך 20. כמו כן, על ציר האיילון עובר קו מתח עליון – 161 ק"ו.



**התוכנית נדרשת בהשלמות הבאות:**

- איכות אוויר:** כמוזכר לעיל, שטח התוכנית הוגדר כאזור מוכה זיהום אוויר. להלן חוו"ד מרכז בכיר איכות אוויר מר צחי אסא ממשרדנו:  
ניטור האוויר שבוצע בשטח התוכנית בוצע לפני כ-10 שנים, עבורו לא נשלח דו"ח ניטור מסכם כפי דרישתנו, אלא הגיעו רק תוצאות גולמיות חלקיות. בכל אופן תוצאות אלו אינן רלוונטיות עוד, על כן:  
1.1 במידה ואין נתונים עדכניים על איכות האוויר באזור התוכנית- נדרשת עריכת ניטור אוויר בתחום התוכנית בתאום עימנו לשנה מלאה לפי הדרישות הסטנדרטיות, בכפוף לאישור טופס תיאום מקדים על ידי משרדנו. לאחר ניטור האוויר, יוגש למשרדנו סיכום תוצאות הניטור.  
1.2 בנוגע לנתוני המטאורולוגיה עליהן יתבססו הנתונים- יש לקחת נתוני 5 שנים מלאות אחרונות מתחנה קרובה ומייצגת.



2. **סקר שימושים:** יש למפות שימושים מטרדיים ברדיוס של 100 מ' מגבולות התוכנית על פי ההנחיות הבאות:

1.1 יש להציג על גבי תצ"א את תחום התוכנית ורדיוס של 100 מ' ממנה, בצירוף טבלה בה יפורט שם העסק/השימוש ומהותו (למשל חניון אוטובוסים, מתקן חשמל וכד'), מספרו על גבי התצ"א, והמרחק שלו במטרים מהשימושים הרגישים המוצעים בתוכנית. בטבלה יצויין האם קיים פוטנציאל למטרדים סביבתיים בכל אחד מההיבטים המפורטים בעמודות מטה.

1.2 להלן דוגמה:

| מס' | שם העסק     | כתובת       | מהות העסק       | מרחק משימושים רגישים במטרים | זיהום קרקע | זיהום אוויר ו/או ריח | רעש | קרינה | חומ"ס | האם קיים היתר רעלים |
|-----|-------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------|----------------------|-----|-------|-------|---------------------|
| 1   | מפעל לדוגמה | רחוב לדוגמה | מוסך פחחות וצבע | 80                          | ✓          | ✓                    | ×   | ×     | ✓     | כן, היתר מס'...     |

1.3 יצוין כי בסקר השימושים שהוגש לבחינתנו לא נלקחו בחשבון שימושים ברח' לבנדה צפונית ללוינסקי.

1.4 במידה ויש הערות נוספות, יש להוסיף עמודה או לחלופין לציין בכוכבית, למשל- מפעל שעתידי להתפנות/להתרחב/לעבור הסבה במסגרת תוכנית מסוימת וכו'.

1.5 הסקר יכלול עסקים המחזיקים ברישיון עסק וגם כאלה שאינם מחזיקים ברישיון. את המידע ניתן לקבל ממחלקות העירייה הרלוונטיות, מסוירים בשטח וממקורות נוספים.

1.6 במידה ומתוכננת הדרגתיות בפניו בתי העסק המטרדיים, יש לפרט לגבי שלביות יציאת השימושים המטרדיים תוך כניסת השימושים הרגישים. יש להתייחס לתקופות מעבר מוגדרות מראש והגבלות הנדרשות למניעת מטרדים סביבתיים בתקופה זו.

### 3. **קרקע:**

1.1 בשל מיקום התוכנית בתחום חובת בדיקת גזי קרקע ובתחום חובת בדיקת קרקע, ובהתאם למתווה לקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה, תנאי להפקדת התוכנית יהיה התייחסות המשרד להגנת הסביבה לאחר שהוגשו סקר היסטורי ותכנית דיגום גז קרקע עפ"י ממצאיו.

1.2 יש להוסיף את הסעיף הבא להוראות התוכנית:

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע תוכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, ייקבע בהיתר הבניה כי לא יחלו עבודות הבניה לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, תנאי בהיתר בניה יהיה הגשת תוכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.



4. **רעש:** יש למפות ולתאר את כלל מקורות הרעש והרעידות הפועלים בסביבת התוכנית אשר עלולים להשפיע על שימושים רגישים לרעש מוצעים (מבני ציבור רגישים ומגורים) בתחום התוכנית. הגשת הדו"ח תהווה תנאי להפקדת התוכנית:

3.1 יש לערוך מדידות רעש למצב קיים במיקום המוצע לשימושים רגישים לרעש בתוכנית ולסמנם ע"ג תשריט. אופן מדידות הרעש ייקבעו בתאום עם המשרד להגנ"ס. מדידות וחישוב מפלסי הרעש יבוצעו על פי השיטות המקובלות ע"י המשרד להגנ"ס עם תיאור מפורט של זמן המדידה ומקורות הרעש הדומיננטיים, הקבועים והארעיים.

3.2 המקומות בהם יערך חיזוי רעש ורעידות ייבחרו כך שיאפינו במלואם את שימושי וייעודי הקרקע בשטח התכנון. חיזוי הרעש יערך עד לאזורים/שטחים/מבנים שבסביבתם מפלסי הרעש החזויים מגיעים לקריטריונים הנדרשים ונמוכים מהם.

3.3 יש להציג את קריטריוני הרעש והרעידות עליו מתבסס הדו"ח לשימושים הרגישים בתחום התוכנית. כמו כן יש להציג את כל הנתונים וההנחות הנדרשים עליהם מתבסס חיזוי הרעש לתחבורה.

3.4 רעש מכבישים: יש להתייחס לכל הכבישים הבינעירוניים המשפיעים על תחום התוכנית (כביש 2, כביש 20) בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים 2011.

3.5 רעש ורעידות מהמסילות: יש להתייחס לרעש ורעידות מהמסילות המשפיעות על תחום התוכנית בהתאם ל מתודולוגיה לתכנון אקוסטי לרכבות המפורסמת באתר משרדנו בקישור הבא: <https://www.gov.il/he/Departments/policies/acoustic-planning>

3.6 רעש מאזורי תעסוקה: יש להתייחס להשפעה של אזורי התעסוקה על השימושים הרגישים לרעש בתחום התוכנית.

3.7 ביעודים בהם חזויים חריגות ממפלסי הרעש המותרים, יש להציג את האמצעים האקוסטיים האפשריים לצמצום הרעש. כאשר תינתן עדיפות לאמצעים להפחתת הרעש והרעידות במקור. במקרים שלא ניתן ליישם הפחתה במקור יש לנמק את הסיבות ולהציע אמצעים להפחתת הרעש בקולט או בתווך.

3.8 במקרה של שלביות בינוי יש להתייחס בבחינה האקוסטית לשלביות זו.

3.9 יש להתייחס לרעש ורעידות בשלבי ההקמה.

3.10 כל הנתונים יוצגו באופן מילולי ובתשריטים.

3.11 לדו"ח שיערך יצורפו קבצי חיזוי רעש ורעידות במודל תלת מימד.

5. **קרינה:** על ציר האיילון עובר קו מתח עליון – 161 ק"ו. בשל קרבת המבנים בתוכנית לקו המתח קיים חשש לחשיפה לקרינה גבוהה. על מנת לאמוד את רמות הקרינה הספציפיות למקטע זה יש לפעול על פי הסעיפים הבאים:

4.1 יש לסמן על גבי תצ"א את המרחק בין קו המתח העליון לבין שורת המבנים הקרובה ביותר. ככל והמרחק נמוך מ-50 מ', יש לערוך חיזוי קרינה של קו המתח עד לסף של 2 מיליגאוס.



4.2 יש לסמן את על גבי תצ"א את קו המתח, קו 10 מילגאוס, 4 מיליגאוס ו-2 מיליגאוס, ולציין את המרחקים למבנים הקרובים ביותר.

4.3 הגשת דו"ח חיזוי קרינה, ככל ונדרש, ואישורו על ידי המשרד להגנת הסביבה, תהווה תנאי להפקדת התוכנית.

6. פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת: יש להגיש נספח להערכת פוטנציאל ייצור אנרגיה מתחדשת. הנחיות להכנת הנספח ומצגת הסבר התהליך והמתודולוגיה ניתן למצוא באתר המשרד.

בברכה,

שני דר

מתכנת סביבתית

העתקים:

יורם הורביץ - מנהל המחוז, המשרד להגנת הסביבה

טל ואגו – מתכנת המחוז, המשרד להגנת הסביבה

ארז בן אליעזר- מתכנן מחוז ת"א, לשכת התכנון

טלי דותן- סגנית מתכנת מחוז ת"א, לשכת תכנון

צחי אסא – מרכז בכיר איכות אוויר ואסבסט, המשרד להגנת הסביבה

אמילי סספורטס- ששון- מרכזת בכירה, מניעת רעש, המשרד להגנת הסביבה

יעקב ברדה - רכז בכיר לבטיחות קרינה, המשרד להגנת הסביבה

יעל רייטר- סטודנטית תכנון במשרדנו

מירי אידלסון- יחידה סביבתית עיריית תל אביב

אלון הרשקוביץ, מחלקת תכנון עיריית תל אביב, [alon\\_h@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:alon_h@mail.tel-aviv.gov.il)

יועצים סביבתיים לתוכנית, לשם שפר [shl@shl.co.il](mailto:shl@shl.co.il)

עורכת התוכנית, רות שפירא, [office@ornathshapira.co.il](mailto:office@ornathshapira.co.il)