



מתחם איינשטיין – תל אביב

חוות דעת סביבתית

והנחיות לתקנון התכנית

5.02.2018

הנדון: תכנית מס': 507-0594929
מגרשים 33 א ו 35 א.36.

תוכן עניינים

1.	קרינה ממתקני תשתית/חשמל.....	2
2.	מניעת רעש.....	2
2.1	מקורות רעש	2.1
2.2	המלצות למניעת מפגע רעש.....	2.2
3.	טיפול במי נגר	3
3.1	פוטנציאל זיהום מי נגר.....	3.1
3.2	אמצעים למניעת זיהום מים.....	3.2
4.	זיהום אוויר.....	4
4.1	פוטנציאל מפגעי זיהום אוויר.....	4.1
5.	מניעת זיהום אוויר.....	3
6.	פסולת.....	3
7.	הנחיות לעבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה.....	4



1. קרינה ממתקני תשתית/חשמל

- א. מוצע להנחות בתכנית כי מתקני תשתית והנדסה כגון: שנאים, גנראטורים, מפוחים ומערכות אלקטרומכניות יתוכננו בתת הקרקע ככל הניתן.
- ב. חדרי טרנספורמציה המשרתים את המבנה יתוכננו בעדיפות במרתפי החניה ובמרחק של 6 מ' מכל אזור בו מתוכנן שימוש עיקרי.
- ג. יש לקבוע בהוראות התכנית כי במידה וחדרי טרנספורמציה ולוחות חשמל מרכזיים יתוכננו במרחק הקטן מ- 6 מ' משימושים עיקריים, יש לבצע בדיקת קרינה לערכי קרינה חזויים באזורים המיועדים לשימושים עיקריים הסמוכים למתקנים בעלי פוטנציאל קרינה, ונקיטת אמצעים להורדת חשיפה לערכי קרינה המותרים.



2. מניעת רעש

2.1. מקורות רעש

- א. חצר פריקה וטעינה
- ב. מתקנים אלקטרומכניים: גנראטור, מתקני מיזוג אוויר, מפוחי מערכת אוורור מרתפים
- ג. פעילות מסחרית: חצרות פריקה וטעינה, מתקנים אלקטרומכניים, מתקני קירור – בעדיפות לתכנון חצרות שירות, פריקה וטעינה בתת הקרקע.

2.2. המלצות למניעת מפגע רעש

- א. בכל בתחומי התכנית יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990 ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. בכל פעילות המהווה מפגע רעש עפ"י המוגדר בחוק יותקן אמצעי הפחתה בכפוף לדו"ח אקוסטי.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת חו"ד אקוסטית לעניין מערכות מכאניות (כגון: מדחסים, מתקני מיזוג אוויר וקירור, גנראטור וכד'), מערכות כריזה, פעילות צפויה וכדומה. יערך דו"ח אקוסטי שיבחן את כלל מקורות הרעש במבנה לכל אורך שעות היממה ובהתייחס למגורים ומבני ציבור בתכנית ובסביבתה.



3. טיפול במי נגר

3.1. פוטנציאל זיהום מי נגר

מניעת זיהום מי נגר - כתוצאה מפעילות מסחר ומסעדות בפרויקט, עלולים תשטיפים מזהמים לזרום אל מחוץ לחדרי פסולת וחצרות שירות.

3.2. אמצעים לשימור נגר עילי ומניעת זיהום מים

- א. ייקבע בתנאים להיתרי בניה כי יינקטו צעדים למניעת זיהום קרקע ומים: מי נגר מגגות המבנה והחניון העילי ומי עיבוי מזגנים יתועלו בעדיפות לאזור השהייה וחלחול. עודפים ינוקזו למערכת הניקוז העירונית דרך מובילים תת קרקעיים. לא תותר שפיכה חופשית בתחומי המגרש.
- ב. תישמר תכסית פנויה או חיפוי מחלחל של לפחות 15% מתחומי המגרש המיועדים לחלחול מי נגר. במידה ולא ניתן בשל אילוצים תכנוניים או בשל הימצאות מרתפים ניתן להציע פתרונות חלופיים כגון בורות החדרה וכד' בתיאום עם העירייה.





- ג. יינקטו אמצעים למניעת הזרמת תשטיפים מזוהמים לסביבה, כגון: שטחים תפעוליים וחצרות שירות יישמרו מקורים, שיפועי משטחים אלה יתוכננו כך שתימנע חדירת מי נגר לשטחים אלה.
- ד. שיפועי חצרות פריקה וטעינה למסחר יתוכננו לכיוון רשתות לסינון מוצקים ומשם למערכת הביוב
- ה. מערכת הניקוז תופרד לחלוטין ממערכת הביוב
- ו. חדרי פסולת יהיו סגורים ומקורים ובעלי רצפה מונעת חלחול, תשטיפים ייאספו לביוב דרך מפריד שומנים
- ז. אצירת דלקים (בזמן הבניה ונכבדור הגנרטור חירום של הבניין (סולר גנרטור וכד') במאצרות ייעודיות ומשטחים מונעי חלחול.



4. זיהום אוויר

4.1. פוטנציאל מפגעי זיהום אוויר

- א. הפניות אוויר מחניונים תת קרקעיים
- ב. הפניות אוויר מפעילות בישול/טיגון/צלייה מעסקי מזון בהם מטבח מבשל
- ג. הפניות אוויר משריפת סולר מגנרטורים

5. מניעת זיהום אוויר

- א. יש לוודא כי החניונים התת קרקעיים יעמדו בכל הדרישות לעניין אוורור חניונים וריכוז CO. פליטת אוויר מחניונים תבוצע ברובה בשטחים שאין בהם פעילות ציבורית או שהות ומעבר אנשים. החניונים יאווררו ברמה של לפחות 8 החלפות אוויר בשעה, כולל ניטור רציף של CO, כמפורט בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 (תנאים ברישיון עסק לחניונים).
- ב. פתחי ארובות יתוכננו בעדיפות על גג המבנים, או במרחק מינימאלי של 10 מ' מאזורי שהייה ומעבר אנשים וכן מפתחים סמוכים. פתח הארובה יתוכנן בגובה 2.5 ממפלס הולכי הרגל.
- ג. פליטת מזהמי אוויר מבתי האוכל (ריחות, גזי בישול וכו') ופליטת ארובת גנרטור תעשה בארובה אשר תופנה לגג עליון. במידה ולא ניתן יש לוודא הרחקת פתחי הארובות מאזורי מעבר ושהות אנשים ומפתחי אוורור ו/או מפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטריד כלשהו.
- ד. פליטות ממטבחים של מסעדות יטופלו ביחידות סינון אקולוגיות להפחתת ריחות

6. פסולת

ישולבו בתקנון הנחיות לאצירת פסולות ולחדרי פסולות:

- א. תנאי להיתר בניה בכל בקשה להיתר הינו הצגת אומדן הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור מכלי האצירה, בכפוף להנחיות העיריה.
- ב. יש לוודא כי מכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, ובע"ח אחרים. כושר ניידות גבוה ונוח בתחזוקה שוטפת. מכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור, במרחקים של 50 ס"מ זה מזה ומדופן המכל לקיר.





ג. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים ותברואתיים בתכנון חדר האשפה.

ד. מומלץ חיפוי החדר באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'. חדר האשפה יישמר מאוורר או ממוזג. זרימת נוזלים מחדר האשפה ינוקזו למערכת הביוב.

ה. יותקנו נקודות מים וחשמל וכן תאורה מספקת.

ו. מיזוג חדר פסולת ל- 18 מ"צ

ז. בחדר הפסולת יש להתקין מחסום נוזלים בחדר האשפה, אשר יחובר אל מערכת הביוב דרך מפריד שומן. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.



7. הנחיות לעבודות פיתוח, עפר, הריסת מבנים ובניה

א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.

ב. כל אתר הבניה יגודר בגדר איסכורית או ש"ע בגובה 2 מטר מינימום

ג. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.

ד. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4

מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה

ה. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מנהל התכנון.

ו. פסולת בניין ממוחזרת ועודפי עפר מחפירה שאין בהם עוד צורך לשימוש באתר יועברו לידי אתרי בנייה קרובים בתיאום עם עיריית תל אביב

ז. פסולת שאינה ברת שימוש תפונה לאתר מאושר המשרד להגנת הסביבה לטיפול בפסולת בניה

ח. תנאי לטופס אכלוס לכל מבנה בסיום העבודות יהיה פינוי כל הפסולות משטחי המגרש וניקיון המגרש

ט. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:

י. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המכל הגדול שבתוכו.

יא. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק

יב. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.

יג. המגוף יישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.

יד. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות

