



www.avivamcg.com avivamcg@avivamcg.com 03-9024224 03-9024004

נספח סביבתי לתכנית מס': 507-0544247

שם התכנית: תא/מק/4858 - מעוז אביב - מתחם צפון מזרח



פרויקט התחדשות עירונית

מעוז אביב – מתחם צפון מזרח

חו"ד ראשונית למסמך סביבתי



רחוב בני אפרים - מבצע קדש

תל אביב



15 אוגוסט 2019





1. הקדמה

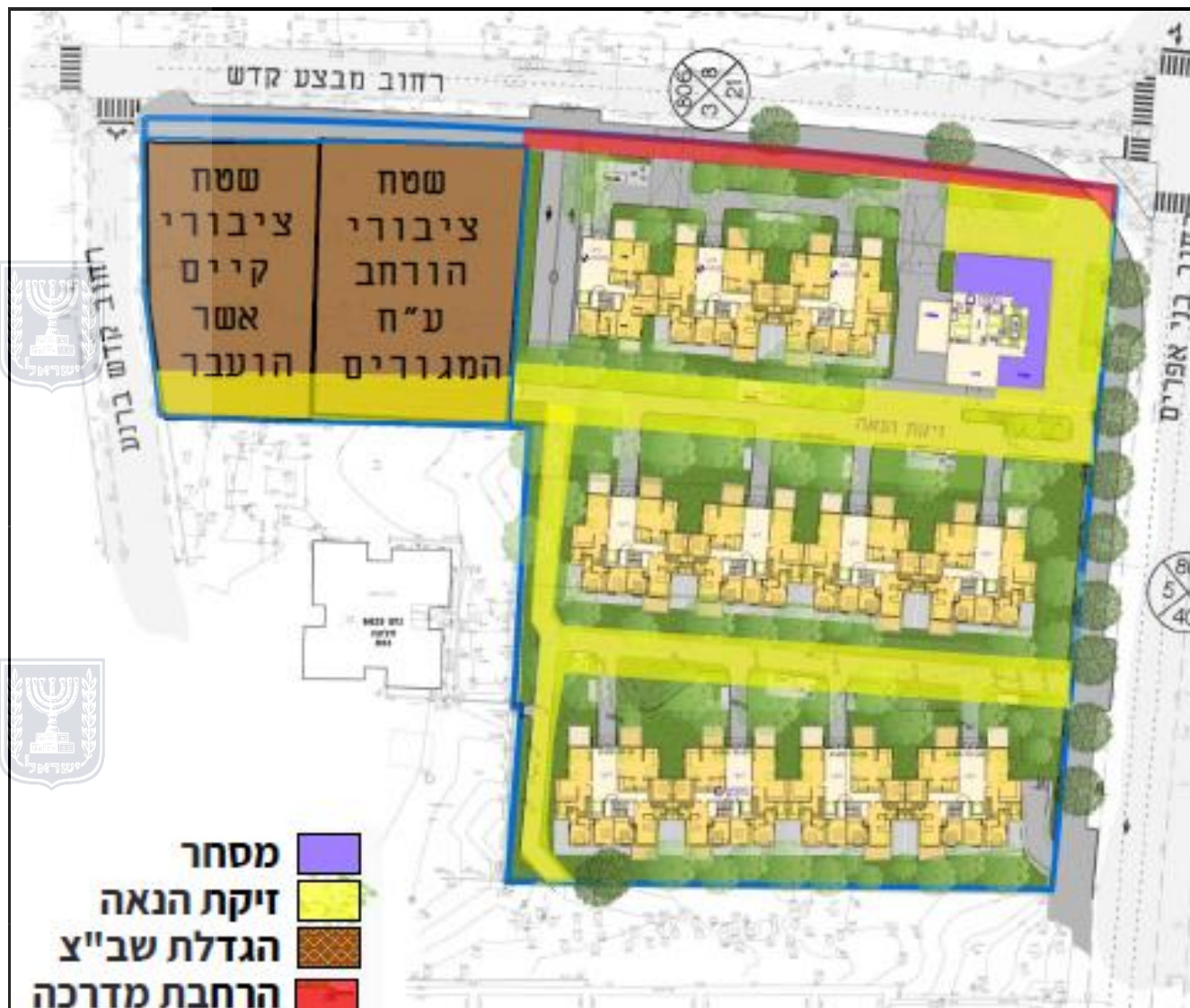
פרויקט "מעוז אביב – מתחם צפון מזרח" ממוקם בפינת רחובות בני אפרים ומבצע קדש בתל אביב, גוש 6625, חלקות 854 ו-853, ע"פ שטח של כ-12.6 דונמים. ראה מיקום תרשים 1.

תכנית תא/מק/4858 שמספרה 507-0544247, מקודמת ע"י הים "אביב במעוז אביב בע"מ" ומשרד "ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים" תחת הוראות תכנית מתאר תא/5000, בהתאם למדיניות תכנונית לשכונת מעוז אביב תא/9048, באזור המיועד להתחדשות עירונית ובניה עירונית נמוכה ונמצאת כעת בשלב תכנון אדריכלי ראשוני.



תרשים 1. תצ"א מיקום אתר ומצב קיים

הפרויקט כולל הריסה ופינוי של 3 רכבות מבנים קיימים והקמת 3 מבנים מרקמיים טוריים שיכללו עד 9 קומות (קרקע, 7 קומות וקומת גג חלקית) עבור 265 יח"ד - מבנים A-C, וכן מבנה רב קומות בן 11 קומות (קרקע, 9 קומות וקומת גג חלקית) – מבנה D, הכולל מסחר בקומת הקרקע הפונה צפונה ומזרחה, בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש. מתחת למבנים ושטחי הציבור ביניהם מתוכננים 2 מרתפי חנייה. כמו כן התכנית מעתיקה מגרש ביעוד שב"צ ומבצעת הרחבת שטח שב"צ בחלק המגרש הצפון מערבי, פינת רחובות קדש ברנע ומבצע קדש, שהורחב ע"ח מגורים והחלפת שטחים. ראה תרשים 2.



תרשים 2. תכנית מוצעת



2. נספח סביבתי – מעוז אביב

הנספח הסביבתי נמצא בשלבי הכנה ראשוניים במקביל לחקירת קרקע, ליווי לבניה ירוקה, דוח תרמי, דוח הצללות/נספח מיקרו-אקלים, אצירת פסולת, דוח הידרולוגי, איכות אוויר, קרינה ואקוסטיקה. הנספח הסופי יכלול התייחסות לנושאי סביבה הנדרשים בתכנית.





3. איכות אוויר

עפ"י הוראות תכנית המתאר, פרק 4.4 איכות סביבה, סעיף 4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית, צוין:

סעיף (ג). "תכנית הקובעת בינוי במגרש הגבול בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף".



סעיף (ד). "תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף".

עפ"י נספח התחבורה של תכנית מתאר מקומית תא/5000 כביש בני אפרים מוגדר כ"דרך עורקית עירונית" (ראה תרשים 3) ולכן נדרשת חוות דעת סביבתית ותכנון המונע השפעות סביבתיות של רעש ואיכות אוויר על השוהים והמבנים העתידיים.

התכנית צמודת דופן לציר עירוני עורקי – בני אפרים, המהווה מקור רעש וזיהום אוויר בעיקר בשעות העומס. מזהמי אוויר צפויים הינם תחמוצות חנקן NOx וחלקיקים PM2.5, הריכוזים המרביים צפויים בשעות הבוקר המוקדמות בהן קיים עומס תנועה בשילוב עם תנאים מטאורולוגיים מתאימים.



עיקר ההשפעה צפויה למבנה רב הקומות (מבנה D) בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש וכן חלקים המזרחי של מבנים עתידיים B ו-C אשר קו הבניין שלהם מרוחק כ-5 מטרים. כיום ישנם עצים בוגרים לאורך השדרה המערבית של כביש בני אפרים.





תרשים 3. מיקום המגרש ע"ג נספח תחבורה תכנית מתאר תא/5000

להלן אלמנטים אשר יכללו בתכנון הפיתוח הנופי והמבנים עצמם. ראה תכנית מוצגת בתרשים 4.

צמצום חשיפת הדיירים לזיהום אוויר יבוצע ע"י:

- שורת עצים קיימים החוצצים בין הרחוב לבניינים
- נטיעת עצים רחבי עלים ליצירת מיסוך זיהום אוויר לבניינים להגברת החציצה בין התנועה על הכביש למבנים מתוכננים. שמירה על אזור חייך ברוחב של 5 מטרים עד קו מבנה ושטח להחדרה וחלחול בחזית הפונה לכיוון בני אפרים בו יטעו העצים.
- פתחים עיקריים ומרפסות בדירות המגורים במבנים A-C לא מופנות לכיוון הכביש, הגמלון בלבד יפנה לכיוון ציר בני אפרים. יוצג פתרון להפחתת חשיפה לזיהום אוויר לדירות במבנה D שפתחיהן פונות לציר בני אפרים.
- בנייני הרכבת תוכננו כך שאורכם הוא בניצב לרחוב בני אפרים, כמו כן הושאר שטח רחב לחצרות בים הבניינים, כך שמתאפשרת זרימת אוויר טובה בכיוונים מזרח – מערב, שיפור ערבול האוויר והפחתת הפוטנציאל להיווצרות ריכוזי זיהום אוויר



- מבנה המגדל יוצר חיץ בין הצומת (בני אפרים – מבצע קדש) לבין 3 בנייני המגורים ובכך מפחית חשיפתם לזיהום אוויר



תרשים 4. תכנית פיתוח נופית

צמצום השפעות התכנית על איכות האוויר יבוצע ע"י:



- חניונים תת קרקעיים יצויידו בגלאי CO ויאוררו באופן מאולץ על פי הריכוזים הנדרשים
- פתחי פליטת הגזים מהחניונים יתוכננו כך שלא יגרמו למפגעי זיהום אוויר לדיירים ולעוברי אורח.
- פתחי הפליטה של חניונים תת קרקעיים ימוקמו בפיתוח השטח, בחצר אנגלית או בגובה הקרקע, ויופנו כלפי הבניין (ולא לכיוון הרחוב או שצ"פ)
- פתחי הפליטה של חניונים תת קרקעיים ימוקמו במרחק של 10 מטר לפחות מפתחים בבניין (חלונות, מרפסות). קיימת אפשרות לצמצום המרחק עד ל- 5 מטר בהתאם לטיפול תואם באוויר הפליטה ועל פי הנחיות מחלקת איכות הסביבה בעיריית תל אביב (יבחן בהמשך התכנון)
- פליטת אוויר מאגוז גנרטור חירום תבוצע בגג העליון של המבנה, 2 מטר מעל הנקודה הגבוהה בגג.





- קומת מסחר - אוויר ממטבחי מסעדות או בתי קפה בקומת המסחר יופנה למתקני טיהור שימוקמו בתוך המבנה. פתחי הפליטה של מתקני הטיהור ימוקמו בגג העליון של המבנה, 2 מטר מעל הנקודה הגבוהה בגג.
- קומת מסחר - כל נקודות הפליטה ייבחנו כך שלא יגרמו למטרדי זיהום אוויר גם לבניינים הגבוהים מהם (בדגש על מגדל המגורים של התכנית).

4. אקוסטיקה

עפ"י הוראות תכנית המתאר, פרק 4.4 איכות סביבה, סעיף 4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית, צוין: סעיף (ד). תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית רב עירונית, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף".

כביש ראשי בני אפרים ממוקם לאורך הפאה המזרחית של המגרש והמבנים המתוכננים. עפ"י נספח התחבורה של תכנית מתאר מקומית תא/5000 כביש בני אפרים מוגדר כ"דרך עורקית עירונית" (ראה תרשים 3 מעלה) ולכן נדרשת חוות דעת סביבתית והנחיות למניעת השפעות סביבתיות של רעש ואיכות אוויר על השוהים והמבנים העתידיים. התכנית צמודת דופן לציר עירוני עורקי – בני אפרים, המהווה מקור רעש וזיהום אוויר בעיקר בשעות העומס. עיקר ההשפעה צפויה למבנה רב הקומות (מבנה D) בפינת הרחובות בני אפרים ומבצע קדש וכן חלקם המזרחי של מבנים עתידיים B ו-C אשר קו הבניין שלהם מרוחק כ-5 מטרים.

צמצום מטרדי רעש יטופל ע"י:

- שימור עצים קיימים ובוגרים החוצצים בין הרחוב לבניינים
- נטיעת עצים רחבי עלים ליצירת מיסוך רעש בהתאם למסמך ההנחיות לשימור עצים של עיריית ת"א ונספח רשימת העצים המומלצת.
- פתחים עיקריים ומרפסות בדירות המגורים לא יופנו לכיוון הכביש.
- יעשה שימוש בחלונות מוגני רעש בדירות הרלוונטיות
- המבנים יכללו מעטפת מבודדת תרמית ואקוסטית.
- מעטפת הבניין, לרבות חלונות ופתחים אחרים בה, תתוכנן ותבוצע באופן שמפלס לחץ הקול (רמת הרעש) המרבי המותר בשעת שיא, כשכל הפתחים בחזית סגורים, לא יהיה גבוה מ- $LAeq = 40$ dB. במסגרת התכנון יבוצעו מדידות בשעות שיא הרעש.
- מבנה המגדל, בניין D, יוצר חיץ בין הצומת הראשית על ציר הדרך עורקית עירונית (בני אפרים – מבצע קדש) לבין 3 בנייני המגורים A-C ובכך מפחית חשיפתם למטרדי רעש.



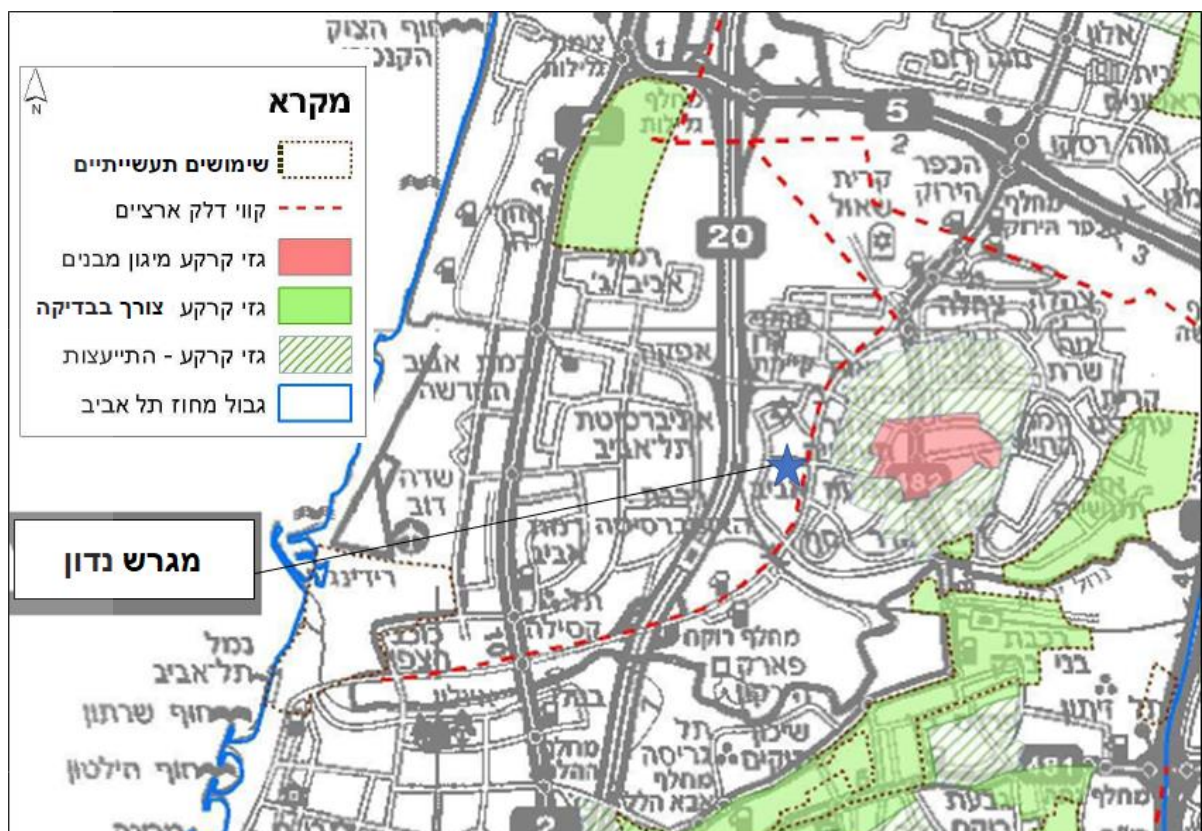
5. קרקע מזהמת/גזי קרקע

עפ"י הוראות תכנית המתאר, פרק 4.4 איכות סביבה, סעיף 4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית, צוין: סעיף (ט). "תכנית הכוללת בתחומה קרקעות ו/או מי תהום מזהמים החשודים כמזהמים על פי חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה ו/או רשות המים ו/או המשרד להגנת הסביבה, או קרקעות המסומנות כמזהמות או חשודות כמזהמות עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות וגזי קרקע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה שבנדון".



שטח המגרש שימש מתחילת דרכו כשכונת מגורים ללא שימושים תעשייתיים, תחנות דלק או פעילות מסחרית אחרת העלולה לגרום לזיהום קרקע.

עפ"י תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה של מחוז ת"א של המשרד להגנת הסביבה (ראה תרשים 2) המגרש הנדון ממוקם בשטח שאין בו כל חובת בדיקה, התייעצות או מיגון מפני חדירת גזי קרקע, לפיכך אין כל דרישה תקפה וצורך לביצוע חקירה בשטח המגרש.



תרשים 5. מיקום אתר ע"ג תשריט מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה

במידה ותתוכנן שפילת מי תהום במסגרת הבינוי, תבוצע פנייה לרשות המים לבדיקת איכות מי התהום באזור המגרש ובחינה האם קיים זיהום מי תהום המצריך טיפול.



6. פסולת

במסגרת הנספח יבוצע ניתוח פרוגרמטי מפורט של מערך האצירה, שילוב הנחיות לתכנון מערך הפסולת בתיאום עם אגף תברואה בעירייה. התכנון יכלול הפרדת פסולת לשני זרמים לפחות והצגת מיקום הצבת מכלי מחזור ייעודים.

תכנון המערך - **בשלבי הכנה**.



7. דוח הידרולוגי

דוח הידרולוגי יתייחס לתכנון שימור נגר עילי בשטח התכנית, כולל התייחסות למתקני החדרה לקליטת מי הנגר העילי בתחום המגרש, אמצעים להקטנת זרימת מי נגר למערכת הניקוז ותכנון משטחים מגוננים ומרוצפים כמשטחים חדירים.

דוח הידרולוגי - **בשלבי הכנה**

