

## 2.2 | רקע היסטורי, מפעל תעש "מגן"



מפעל תעש "מגן" בשלבי בניה, ללא הקומה העליונה כפי שצילם גרשון ציפור עיצמו בשנת 1969 מתוך כתבה של קשת רוזנבלום משנת 2012: "מאחורי המגרש הריק: סיפורו של מפעל תעש בת"א" | <https://www.haaretz.co.il/gallery/architecture/1.1811754>

צילום זה של המבנה הוא היחיד שאותר משלב הבניה או האיכלוס. על פי הצילום, יתכן כי בשלב זה אוכלסה קומת הקרקע. בקומות שמעליה טרם הרכיבו חלונות ובכך המבנה דומה להפליא למבנה כפי שהוא כיום. חומת הבטון כלפי דרך השלום מסמנת כי המבנה שייך למתחם האסור לגישה שמאחוריה. אין סימון לכניסה ראשית למבנה והחזית כלפי דרך השלום פונקציונלית בלבד. צפור תכנן מבנה בעל ארבע קומות המחולק לשני אגפים. האגף הקדמי שמדרום, נבנה כשלב ראשון. בנייתו של האגף האחורי (הצפוני) החלה לקראת השלמתו של האגף הדרומי. בנייתו הופסקה לאחר השלמת שתי קומות הראשונות, מאילוצי תקציב. ניתן לראות כי פרטי הבניה באגף האחורי פחות מוקפדים והחלונות ללא הצללות החלוקה האנכית. המבנה הושלם בשנת 1971 כאשר רוב מתחם המפעל כבר פעל 20 שנה. מבנה בולט, 4 קומות של אדריכלות מודרנית ברוטליסטית עדכנית במתחם שכולו עירוב של מבנים פשוטים וסככות.

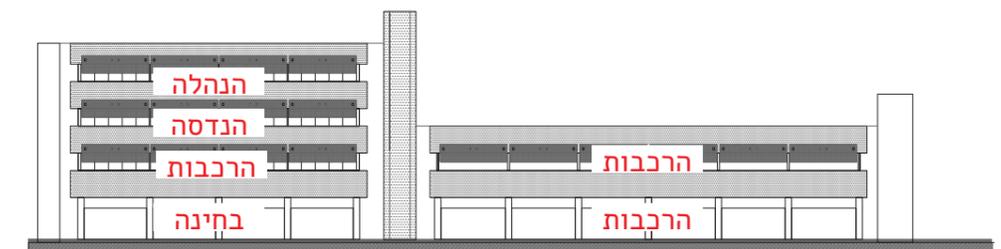
### הקמת המבנה הנסקר: "מבנה מנהלה והרכבות במתחם תעש "מגן"

בשנת 1967 נשכר האדריכל הצעיר גרשון צפור לתכנן מבנה שיתווסף למתחם תעש שיכלול את מחלקת הרכבת נשקים והנדסה וכן משרדים עבור הנהלת כלל המתחם. לדברי בנו, האדריכל ברק צפור, אביו עבד תקופה קצרה במפעלי תעש וכך קיבל את הפרוייקט. באותם השנים תוכנן במשרדם של צפור ושותפו בנימין אידלסון סניף מפעל תעש אחר שהוקם בנצרת.

במשרדם של צפור ואידלסון תוכננו באותם שנים פוריות פרוייקטים ציבוריים בהיקף נרחב. החשיבה התכנונית הייתה מודרנית קלאסית. הביטוי היה ברוטליסטי נקי והחומר העכשווי והזמין בתל אביב היה הבטון.



תקריב על המבנה, בשלבי ביצוע בשנת 1970: האגף הדרומי בנוי כמעט לגמרי והאגף הצפוני בשלבי ביצוע ראשונים.



חלוקת השימושים שיועדו לחלקי המבנה.



## 2.2 | רקע היסטורי, מפעל תעש "מגן"

עבודות היצור והרכבת הנשק.

צילומים היסטוריים של המבנה כשהיה פעיל, כמו גם צילומי פנים של חללי העבודה לא אותרו. ניתן להניח כי הצילום הספונטני נאסר בתחום המפעל. הצילומים שנאספו כאן הם צילומי תדמית. הם לא צולמו במבנה אך מספקים הצצה לעבודת הרכבה של כלי הנשק, מחלקת הרכבות הנשקים איכלסה כמחצית משטחי המבנה.

שנות המשבר בתחילת שנות ה-90, לא פסחו על המפעל בתל אביב. בעקבות משבר כספי עבר המפעל גלי פיטורים מסיביים. במקביל, שטחי הקרקע נהפכו לנדל"ן יקר וכך הוחלט להעביר את המפעל המצומצם למקומות חלופיים.

בשנת 1996 חדל לפעול מתחם מפל"ן "מגן". המבנים פונו למעט המבנה הנסקר בתיק זה. לקראת הפינוי נערכו סקרים סביבתיים. אלו הצביעו על זיהום נרחב של הקרקע אשר התפשט לקומות ולמרתפים של הבניינים הסמוכים בצורת גזים רעילים וחילחל במשך שנים למי התהום של גוש דן. זיהום זה נבע מתהליכי יצור ושימוש במתכות כבדות שתוצריהם הוזרמו באין מפרע עשרות שנים, לבורות סופגים. במשך השנים מאז הפינוי התקיימו דיונים בנושא האחריות לטיהור המקום. 25 שנה אחרי סגירת מפעל, המדינה מתחילה בעבודות טיהור הקרקע לאחר שנבחרה חברה זוכה. במקביל לקידום תכנון הבינוי החדש.



(צילום: לע"מ)

עובדים במפעל תעש מגן, 1955 (צילום ל.ע.מ), מתוך הכתבה: "2 דקות מעזריאלי: המקום הכי מזוהם בתל אביב". YNET 26.10.18, אסף קמר



"היה נהוג מעת לעת לערוך סיורי מנהלים, בין מפעלי תעש השונים". בתמונה עובדי ייצור מפל"ן מפעל מגן תל אביב, יהושע הולנדר תפ"י מפל"ן מדריך סיור.

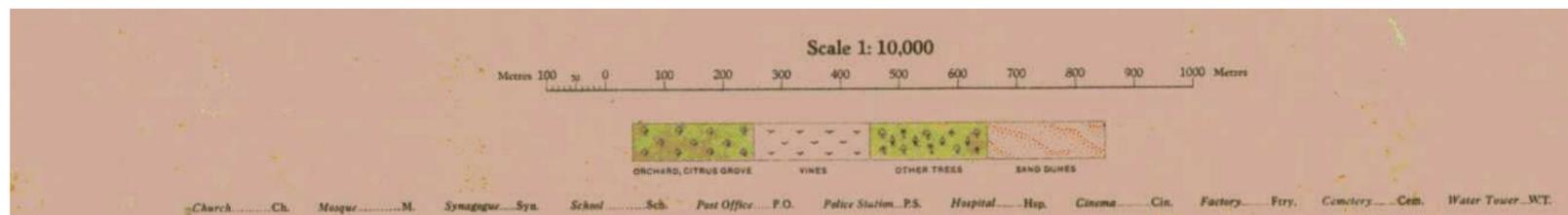
אלבום יהושע הולנדר | אתר "ישראל הנגלת לעין"



עובדים במפעל תעש מגן, 1955 (צילום ל.ע.מ), מתוך הכתבה: "2 דקות מעזריאלי: המקום הכי מזוהם בתל אביב".



### 2.3 | מפות היסטוריות



מפת תל אביב וסביבתה 1944-5. במסגרת: סביבת המבנה העתידי וסימון תקריב המפה.

מס' | תאריך | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט | מקור

|   |        |          |   |                   |
|---|--------|----------|---|-------------------|
| 1 | 1944-5 | 1:10,000 | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2 | 1947   | 1:10,000 | מפת תל אביב, יפו חולון                              | ארכיון ע. תל אביב |
| 3 | 1953   | 1:15,000 | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4 | 1964   | 1:10,000 | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערן לאור | אוסף ע"ש ערן לאור |
| 5 | 1978   | 1:12,500 | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6 | 1993   | 1:10,000 | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7 | 2005   | 1:10,000 | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |

במפת תל אביב משנים 1944-5 ניתן לראות תל אביב המתפרסת בעיקר במערב, לאורך הים צפונה. במזרח, גוש הבינוי של רמת גן ושכונות גבעתיים. בניהם, שטחים חקלאיים, התישביות נקודתיות וכן את נחל מוסררה הזורם צפונה אל נחל הירקון. ממערב לו נראת המושבה שרונה ולידה, לכיוון דרום מזרח שכונת מונטיפיורי. מעברו המזרחי של הנחל נראית שכונת נחלת יצחק. בתווך, שטחי החקלאות השייכים למושבה שרונה. בשטחי החקלאות שממזרח לנחל יוקם לימים מפעל תעש במיקום המסומן.



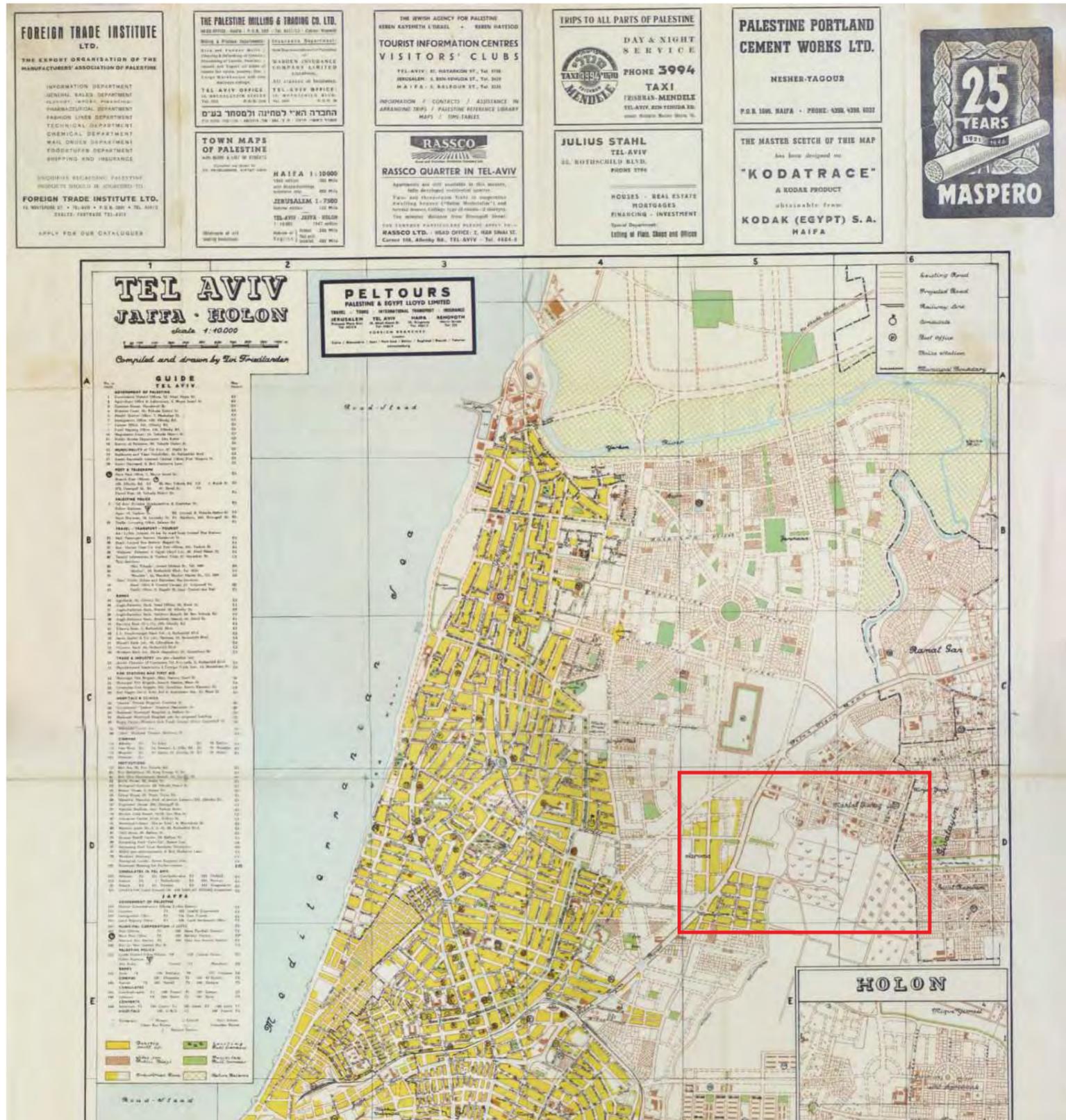
תקריב על סביבת המבנה העתידי וסימון מיקומו. בשטח החקלאי נכתב: "banana". בתחומו ערוצי ואדי לוז המרמזים על סביבה בוצית בחורף.



## 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט                                      | מקור              |
|-----|--------|------------|---|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו וחולון                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערן לאור | אוסף ע"ש ערן לאור |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |

במפת תל אביב, יפו וחולון משנת 1947, ניתן לראות בקווקוו מגמות להמשך התפרסות הבינוי בתל אביב צפונה אל עברו הצפוני של נחל הירקון ומזרחה לכיוון נחל מוסררה. בתקריב, נראת סביבת נחל מוסררה, ממערבו המושבה שרונה ושכונת מונטיפיורי. מעברו המזרחי שכונת נחלת יצחק. בתווך, שטחי החקלאות השייכים למושבה שרונה, ללא שינוי. בשטחי החקלאות שממזרח לנחל יוקם לימים מפעל תעש במיקום המסומן.



מפת תל אביב והסביבה, 1947.

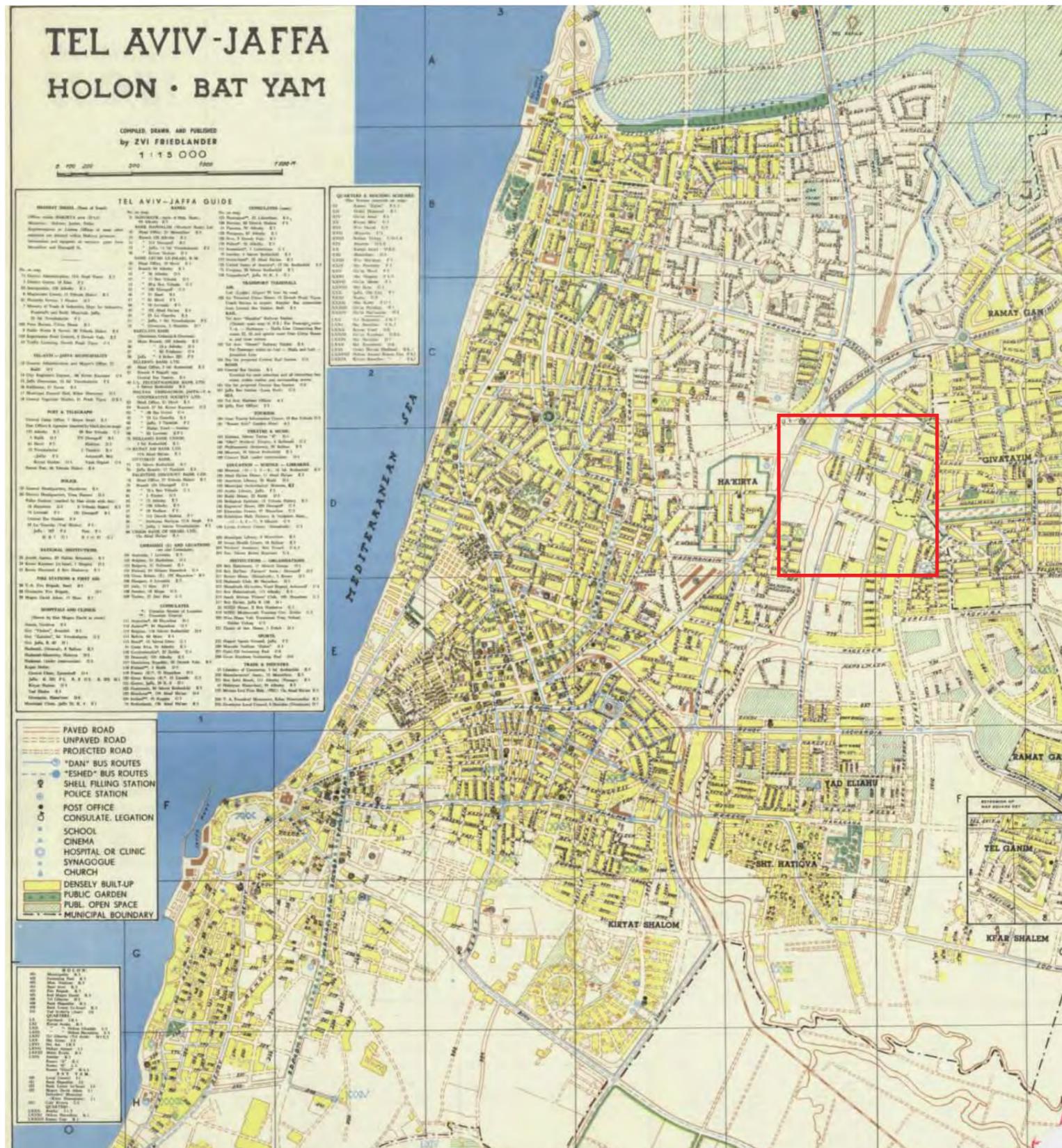
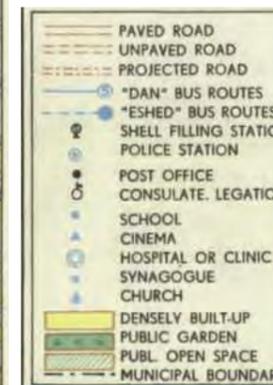


תקריב על סביבת המבנה העתידי וסימון מיקומו. סימון הגידולים החקלאיים כאן: כרמים



### 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט   | מקור              |
|-----|--------|------------|--|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב  | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו וחולון                                      | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                                      | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, אוסף ע"ש ערן לאור | ארכיון ע. תל אביב |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו  | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו  | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו  | ארכיון ע. תל אביב |



במפת מפת תל אביב, יפו ובת ים משנת 1953 ניתן לראות פיתוח מואץ מהשנים הראשונות שלאחר קום המדינה.

בתקריב על סביבת נחל מוסררה, המושבה שרונה שהייתה, נקראת כאן "הקירייה". ממזרחה, שטחי החקלאות שהיו השייכים למושבה מרושתים בדרכים קיימות או מתוכננות. בסביבת הנחל מתוכננת דרך שתקשר בין רחוב קפלן ממערב לדרך השלום החדש שממזרח. מצפון ניתן לראות את רחוב נחלת יצחק והגשר המקשר בין גדות הנחל. בשטח שבין הרחוב ודרך השלום שטחים מבונוים חדשים וכן מתוכנן רחוב מקומי חדשה מסומן כ-723, ויקרא בקרוב רחוב תוצרת הארץ.



סימון המתחם והמבנה העתידי, המסומן כאן כשטח פנוי. ממזרח אליו מסומן בצהוב מתחם תעש ההולך ונבנה.

מפת תל אביב והסביבה משנת 1953.



## 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט                                      | מקור              |
|-----|--------|------------|---|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו חולון                              | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערו לאור | אוסף ע"ש ערו לאור |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |



במפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק משנת 1964 ניתן לראות, ככלל, את המשך הפיתוח בגוש דן, דרומית לירקון. בתקריב על הסביבה שממזרח לנחל מוסררה, נכתב כי השטח שמדרום לנחלת יצחק הוא "אזור תעשייה" ומסומן כשטח מבונה ללא פירוט, בנחלת יצחק מסומנים מבני התעשייה הותיקים הגדולים "יצהר" "טרה", "תנובה" ועוד וממוספרים להפניה למקרא שבצידה השני של המפה. מצפון, רחוב נחלת יצחק עדיין מקשר כגשר יחיד בסביבתו לתל אביב. מדרומו שבילים החוצים את הנחל.



סימון המתחם והמבנה העתידי. בתחום סביבה המסומנת כאזור תעשייה

מפת תל אביב והסביבה משנת 1964.



### 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט                                      | מקור              |
|-----|--------|------------|---|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו וחולון                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערן לאור | אוסף ע"ש ערן לאור |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |

4 שנים לפני בניית נתיבי איילון, ניתן להבחין שבתקריב מפת תל אביב-יפו, משנת 1978 מופיע גשר חדש הממשיך את דרך השלום מערבה אל רחוב קפלן ודרך השלום הורחבה בעורק ראשי. מצפון לרחוב קפלן צבוע מתחם הקיריה המסווג בלבן. בעוד השטחים שמדרום לקפלן גלויים. סביבת המבנה המתועד מסומנת כמבונה ובכללה, המבנה.



מפת תל אביב והסביבה משנת 1978.

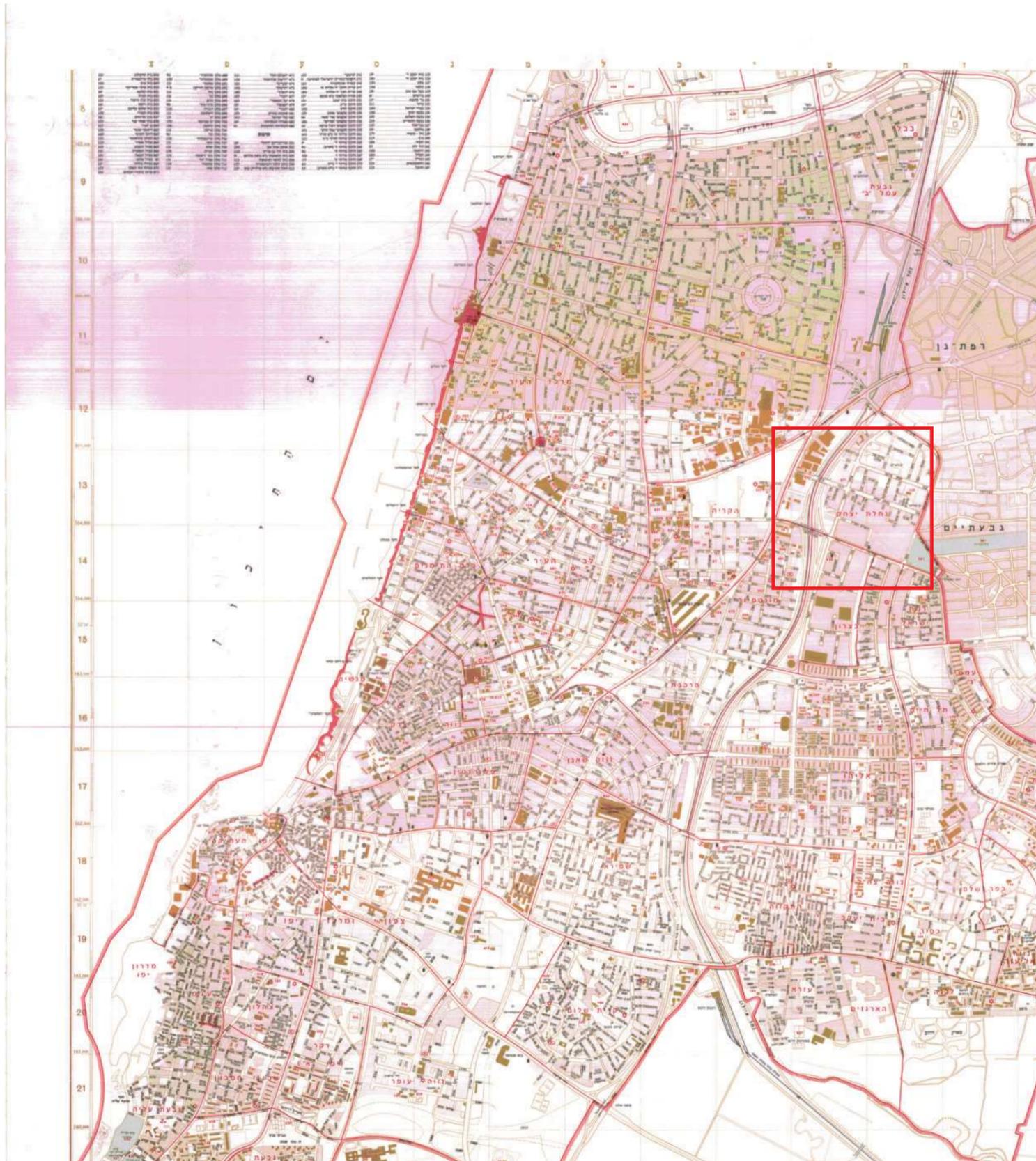
סימון מתחם תעש ומיקום המבנה בתקריב המפה משנת 1978.



### 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט                                      | מקור              |
|-----|--------|------------|---|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו חולון                              | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערן לאור | אוסף ע"ש ערן לאור |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |

בעשור לאחר השלמת בניית נתיבי איילון, ניתן לראות, בתקריב מפת תל אביב-יפו משנת 1993 כי למעט פיתוח עורקיי התנועה המשמעותיים, אין מידע חדש על סביבת המבנה. בפינת דרך השלום ותוצרת הארץ מסומנת תחנת דלק. הגשר הרחב שמעל איילון נקרא גשר לנדאו והרחוב המקשר בין גדות המחלף נקרא גבעת התחמושת. לידם ניתן להבחין במבנים שעוד מעט יהרסו לטובת מגדלי עזריאלי.



מפת תל אביב והסביבה משנת 1993.



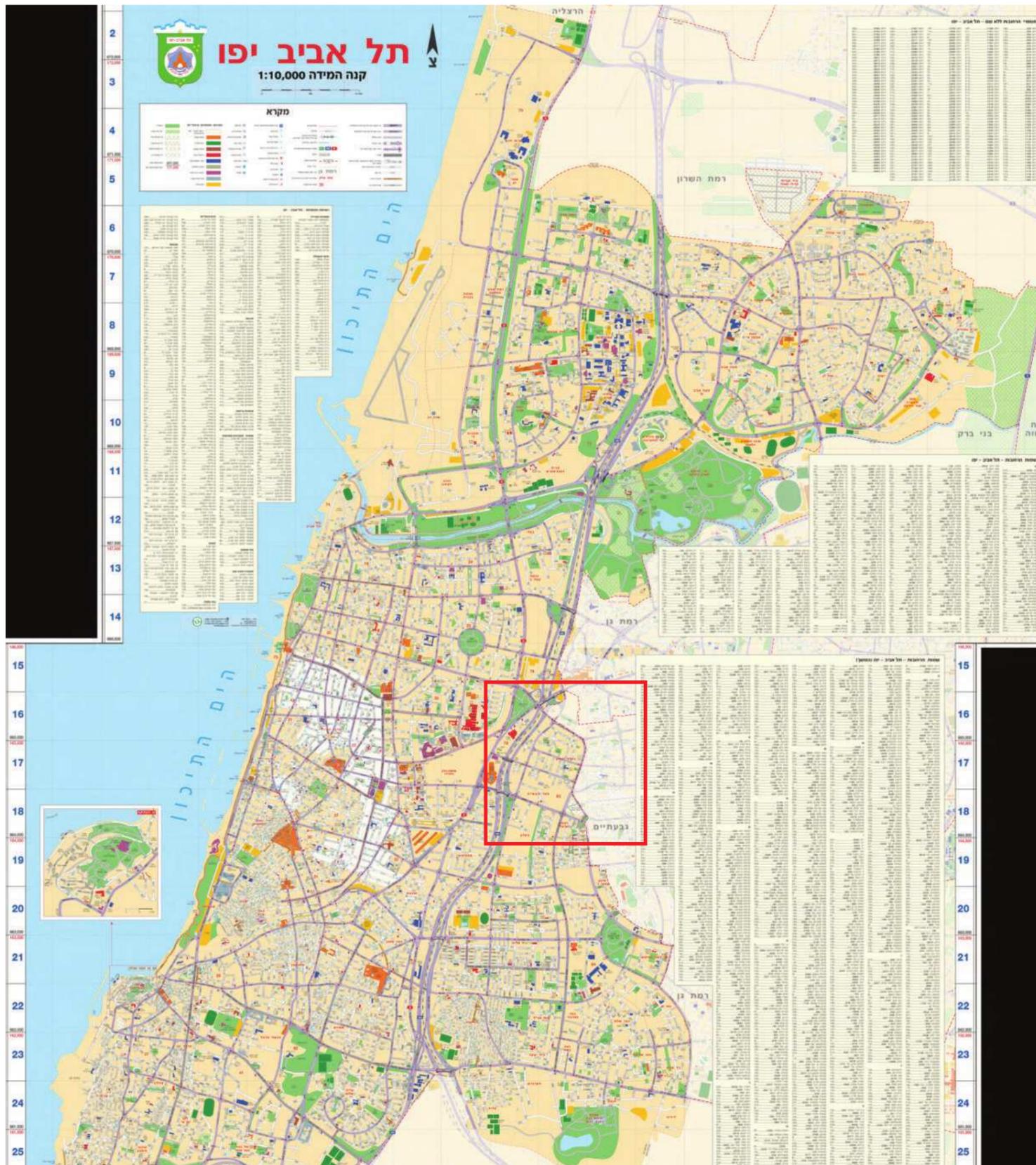
סימון מתחם תעש ומיקום המבנה.



### 2.3 | מפות היסטוריות

| מס' | תאריך  | קנ"מ במקור | שם המפה ופירוט                                      | מקור              |
|-----|--------|------------|---|-------------------|
| 1   | 1944-5 | 1:10,000   | מפת תל אביב   | ארכיון ע. תל אביב |
| 2   | 1947   | 1:10,000   | מפת תל אביב, יפו חולון                              | ארכיון ע. תל אביב |
| 3   | 1953   | 1:15,000   | מפת תל אביב, יפו ובת ים                             | ארכיון ע. תל אביב |
| 4   | 1964   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו, רמת גן, גבעתיים ובני ברק, ערן לאור | אוסף ע"ש ערן לאור |
| 5   | 1978   | 1:12,500   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 6   | 1993   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |
| 7   | 2005   | 1:10,000   | מפת תל אביב-יפו                                     | ארכיון ע. תל אביב |

מפה משנת 2005. כ-15 שנה לאחר פינוי מתחם תעש. דרך מקומית מסומנת בצמוד למיקום המבנה המתועד, שבשנים אלו הוצא לו היתר הריסה. סביבתו מסומנת במספר 83 שעל פי מקרא המפה היא נקראת: "אזור תעשייה צפונית לבצרון" ממערב לאיילון מסומנים מגדלי עזריאלי ממערבו מחנה הקרייה, הנקרא כעת "מחנה רבין".



מפת תל אביב והסביבה משנת 2005.



סימון מתחם תעש לשעבר ומיקום המבנה.



## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

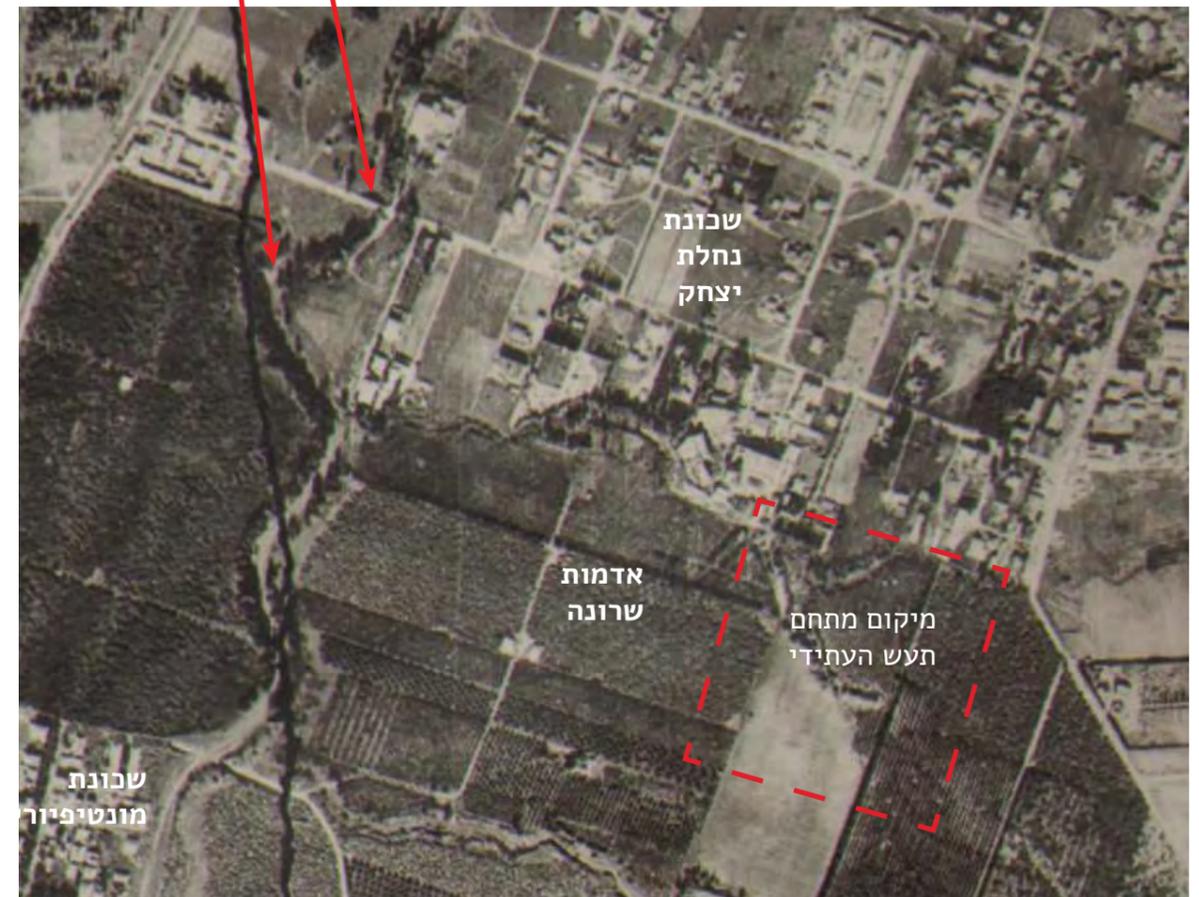
צילום אוויר משנת 1944.

בתצלום אוויר משנת 1944 המתמקד בשטחים שלאורך נחל מוסררה ממערב וממזרח ניתן להתרשם כי רוב השטחים הפנויים שבסביבתו מעובדים. בשטח בו יוקם מפעל תעש ישנם ערוצי נחל החורצים את השטח. מצפון לו נראה אזור מבונה - שכונת נחלת יצחק.



בצילום האויר מתאריך 11.12.1944 על מזרח תל אביב ושכונות המרכיבות את גבעתיים ניתן לראות נחל מוסררה המתפתל צפונה ניתן להתרשם כי סביבה שבין תל אביב לגבעתיים הייתה ברובה חקלאית.

נחל מוסררה      גשר נחלת יצחק



בתקריב צילום האויר משנת 1944 על אדמות שרונה שממזרח לנחל מוסררה, הנושקות לשכונת נחלת יצחק מדרום, ניתן לראות הנחל ואת פלגיו המקומי הזורמים אליו ממזרח, כמו כן ניתן להבחין כי חלקות החקלאות מגוונות בגידוליהם.



## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

צילום אוויר משנת 1949.

בתצלום אוויר משנת 1949 המתמקד בשטחי שכונת נחלת יצחק והשטחים שמדרומה, נראים שטחים אלו בתחילת הסבתם משטחי חקלאות לשטחי מלאכה ותעשייה. זהו צילום ראשון של מתחם תעשייה שאותר. בצילום ניתן לראות כי ההגעה למתחם היא מפינתו הצפון מזרחית, מרחוב עליית שטרם הומשך דרומה. המתחם בנוי בחלקו, ללא הדרכים שיתחמו אותו מדרום ומזרח. בנוסף, ניתן להבחין במפעל "דוודן" שהקדים את המבנה המתועד



צילום האוויר משנת 1949. מבנים ראשונים נבנים על אדמת שרונה. אלה הם המבנים הראשונים של מתחם תעשייה. דרך השלום מגיעה ממזרח ומסתיימת בשכונות החדשות רמת ישראל וביצרון. שאר השטח חקלאי, חלקו כבר נעקר.

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

30

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

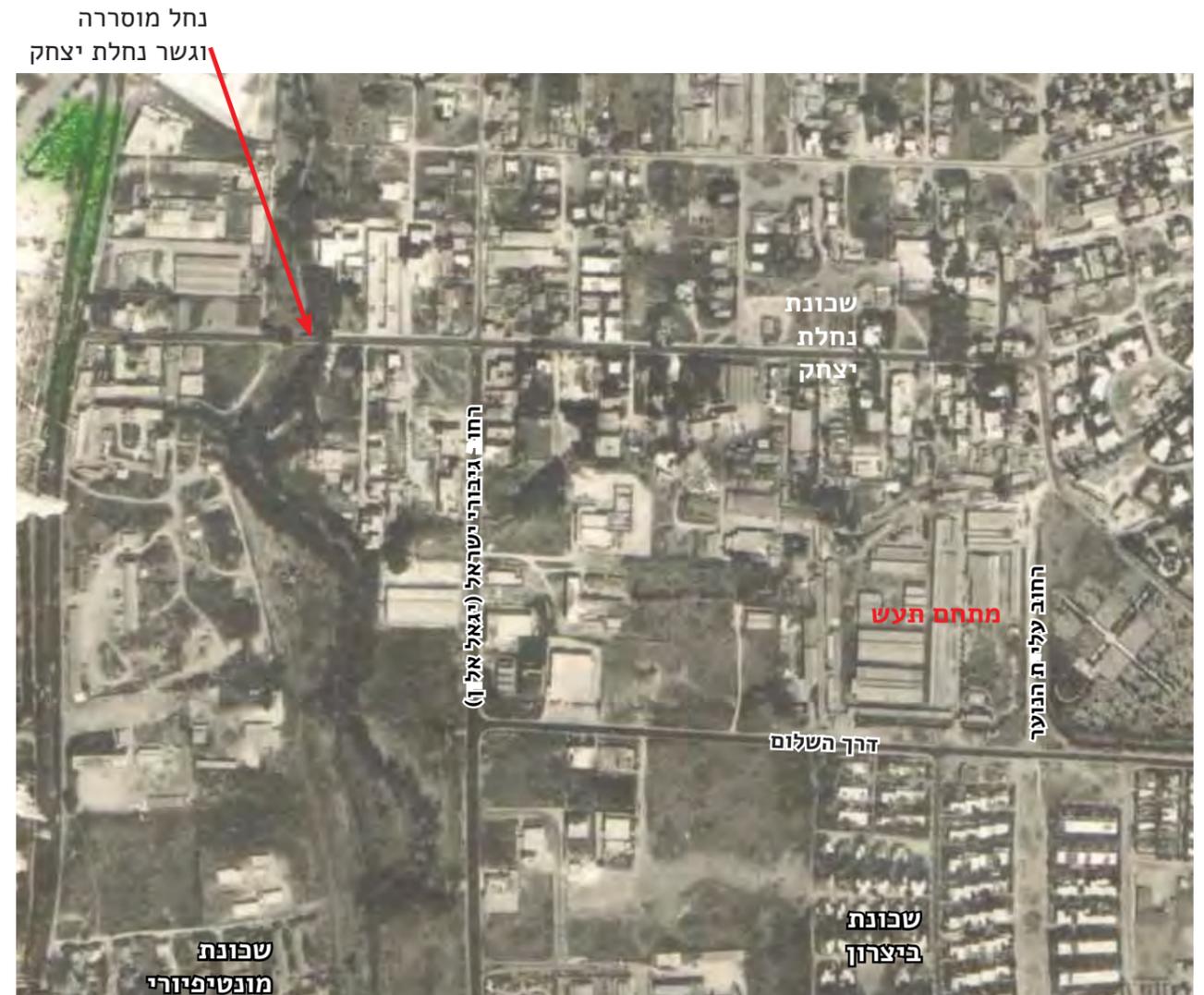
אוקטובר 2021



## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

צילום אוויר משנת 1956.

בתצלום אוויר משנת 1956 נראה מתחם מפעל תעש בשנותיו הראשונות, טרם בניית המבנה המתועד. כמו כן, ניתן לראות כי בשטח שהיה בתחום אדמות שרונה נסללו דרכים וכבישים חדשים אך המעבר לתל אביב מתאפשר דרך גשר נחלת יצחק הותיק.



צילום האויר משנת 1956. ניתן לראות את שתי גדות נחל מוסררה / איילון. ממערבו הקרייה המוסוואת כאן בעננים. ממזרחו מספר שכונות ובניהם תפוזרת מפעלים.

בתקריב צילום האויר משנת 1956 ניתן לראות את מתחם תעש כ-7 שנים לאחר שהוקם. השטח בן ה-44 דונם, מאוכלס ברובו הגדול על ידי מבנים או סככות הנראים כאן כמבנים מלבניים גדולים עם גגות קלים. דרך השלום לכיוון מערב מסתיימת לפני גדות הנחל, ברחוב שיקראו לו לימים, רחוב יגאל אלון.



## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

### צילום אוויר משנת 1964

בתצלום אוויר משנת 1964 נראה כי השטחים הפנויים הולכים ומתמעטים. מתחם מפעל תעש פעיל כ-15 שנה, טרם בניית המבנה המתועד. מסביבו מבני תעשייה נוספים המאכלסים את חלקות החקלאות לשעבר.



צילום האויר משנת 1964. ניתן לראות את שתי גדות נחל מוסררה / איילון. ממערבו הקרייה המוסתרת במסך לבן. ממזרח שכונות מגורים ומתחמי תעשייה.



בתקריב צילום האויר משנת 1964 ניתן לראות כי בפינת דרך השלום ורחוב עליית הנוער נבנה מבנה חדש במתחם תעש. זהו מבנה חדר האוכל וחלל הכינוסים של עובדי המפעל. המבנה המתועד טרם נבנה.



## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

### צילום אוויר משנת 1970

בתצלום אוויר משנת 1970 נראה כי סביבת מתחם תעש התמלאה מבני מלאכה ותעשייה. מתחם מפעל תעש פעיל כ-20 שנה, ובו, המבנה המתועד בשלבי בניה. שני אגפי המבנה בשלבי בניה שונים, האגף הדרומי בנוי במלואו בעוד הצפוני בשלבי הבניה הראשונים.



ת.צ.א. מתאריך 08.08.1970 מתחם תעש וסביבתו. מקור: מח' מדידות, עיריית תל אביב



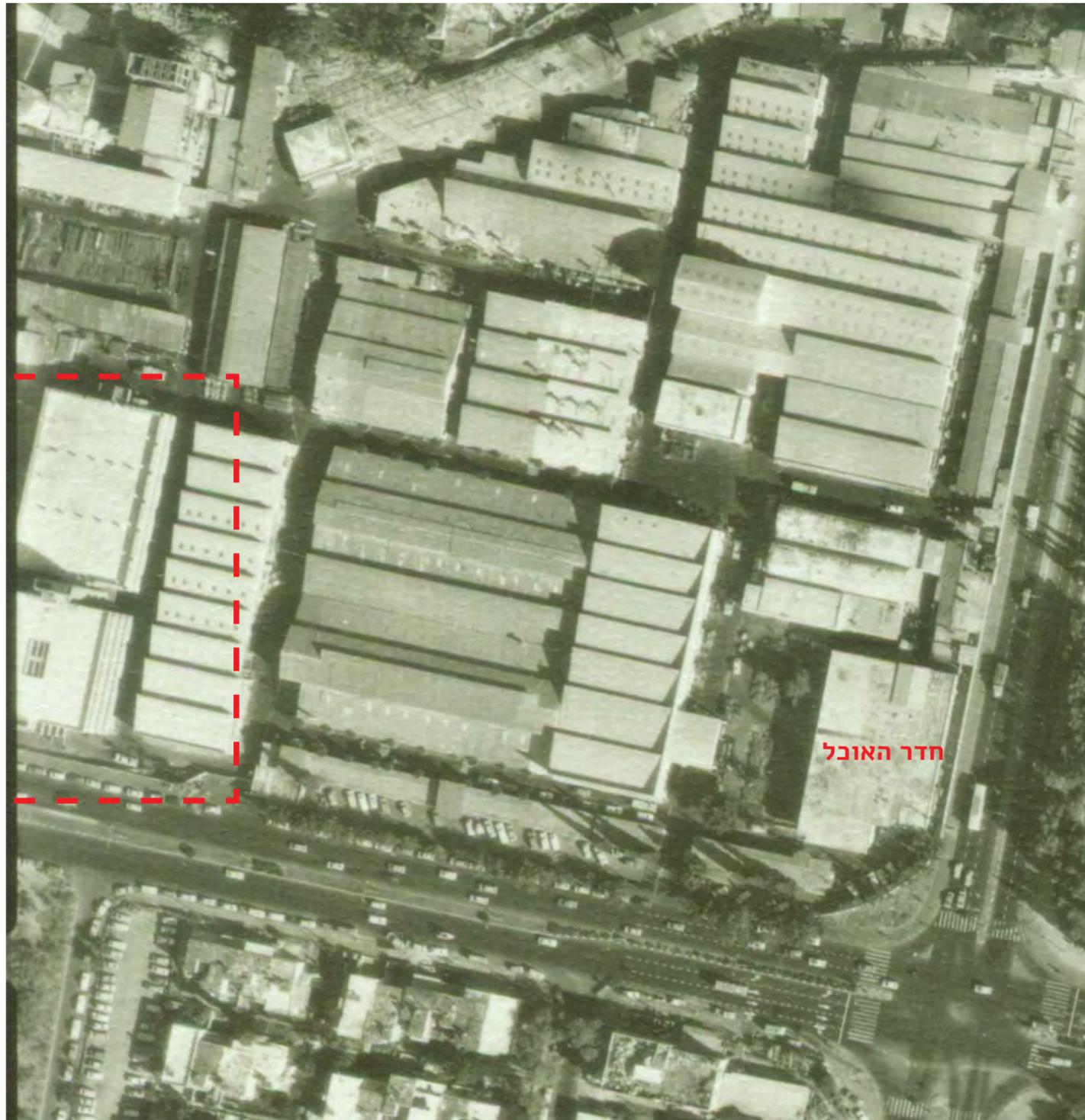
תקריב על המבנה, בשלבי ביצוע. האגף הדרומי בנוי למעט גג הקומה הע" ליונה והאגף הצפוני בשלבי ביצוע ראשונים.



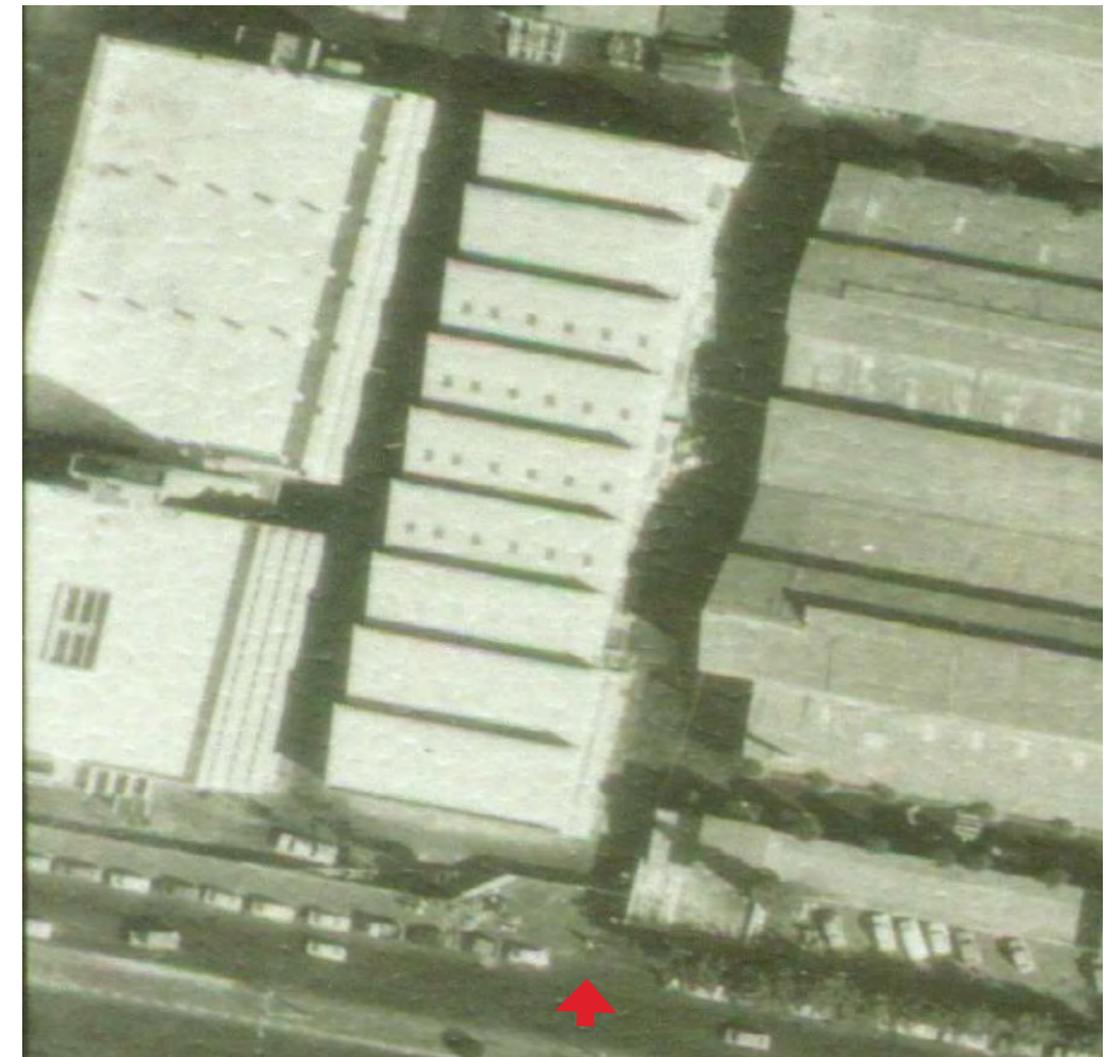
## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

### צילומי אוויר משנת 1975

בתצלום אוויר זה, משנת 1975 נראה מתחם תעש בשנות השיא. הושלמה בנייתו של המבנה החדש, נשוא תיק תעוד זה. ממבט זה על המתחם, ניתן להתרשם כי שטחיו מבונים ברובם על ידי בניה קלה, למעט המבנה המתועד הנראה כאן בולט בגובהו, חדר האוכל ומספר מבנים קטנים נוספים.



ת.צ.א. מתאריך 30.10.1975  
| מקור: מח' מדידות, עיריית תל אביב



תקריב על המבנה: צילום זה אמנם אינו מראה את כל המבנה, אך זווית הצילום מראה את את חזית מזרח ולוחות ההצללה.

כמו כן ניתן לראות לידו ממזרח את אחת הכניסות למפעל, הכניסה מדרך השלום במקום בו היא נמצאת גם היום.



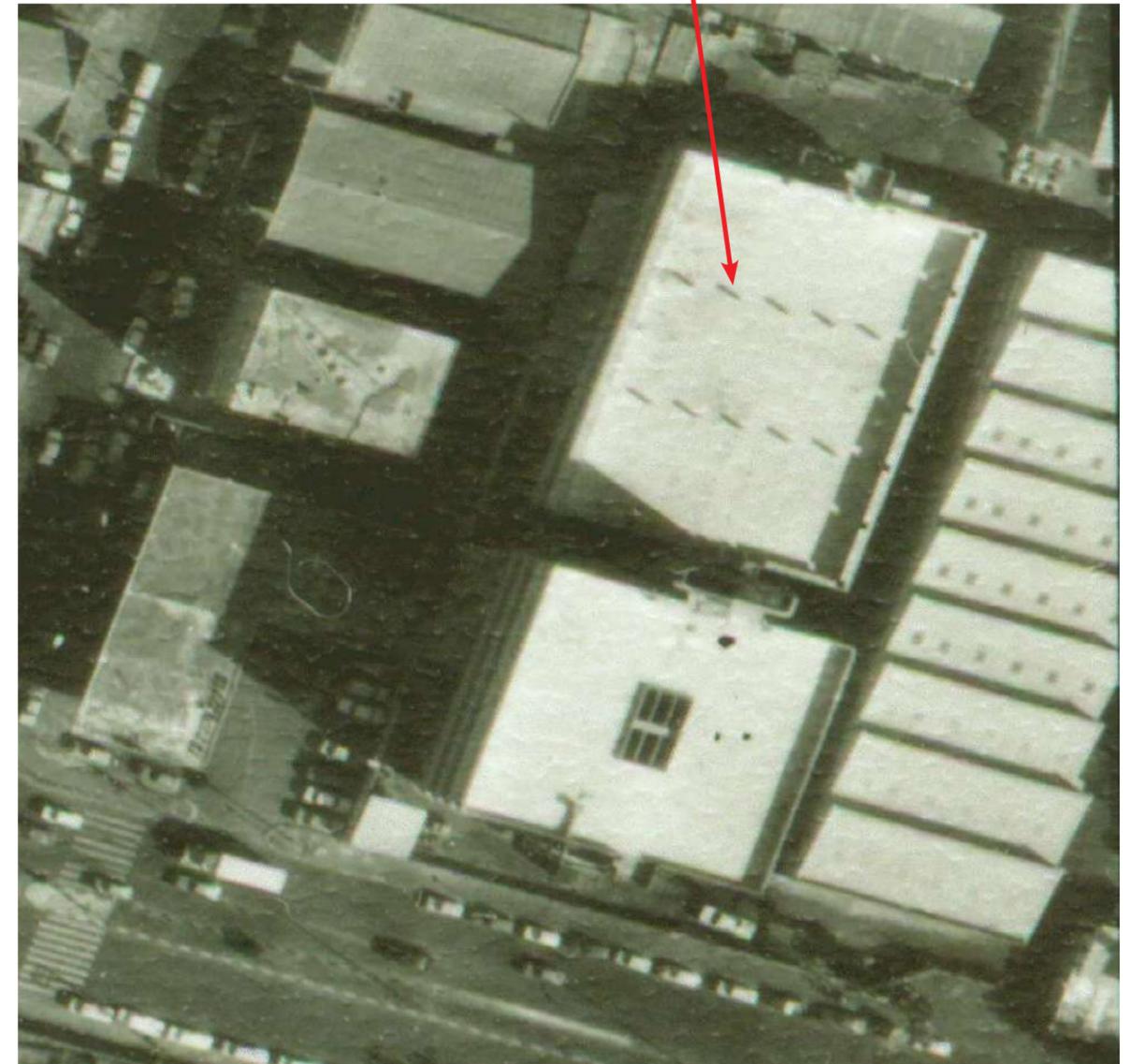
## 2.4 | תצ"אות היסטוריות

### צילומי אוויר משנת 1975

בתצלום אוויר נוסף, נראה מבנה תעש החדש וסביבתו הקרובה ממערב. ניתן כאן לראות את רחוב תוצרת הארץ: בכניסה לרחוב מימין תחנת דלק (1) ובהמשך הרחוב מבני מלאכה. בעיקול הרחוב מצפון, ניתן לראות את המבנים הדרומיים מפעל יצהר הגדול. (2) בנוסף, זוית צילום זו מראה בברור את שדה העמודים שנבנה בגג האגף הצפוני בכוונה לאפשר המשך בניית קומות, 2 קומות שמעולם לא נבנו.



ת.צ.א. מתאריך 30.10.1975  
| מקור: מח' מדידות, עיריית תל אביב



תקריב על המבנה לאחר השלמת הבניה: בגג האגף הדרומי פתח החצר הפנימית של הקומה העליונה. בגג האגף הצפוני העמודים המעידים על הכנה לקומות שלא נבנו. ממזרח, הוסף עוד מבנה למתחם המפעל. ממערב, תחנת הדלק, כפי שהיא גם היום.



## 2.4 | תצ"א את היסטוריות

צילום אוויר משנת 1978, מבט נוסף על המבנה בשנות שיא הפעילות במתחם. מצפון נראים שני שטחים מלבניים הנראים כשטחי אימון ומטווח.



תקריב. גג המבנה, 1978.

תצ"א מס' 6012, MM-565 מתאריך 10/6/1978  
תע"ש השלום  
קנ"מ 1:625



ת.צ.א. מתאריך 10.6.1978  
| מקור: מח' מדידות, עיריית תל אביב

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

| שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

36

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 2.4 | תצ"א את היסטוריות

צילום אוויר משנת 1997

בתצלום אוויר משנת 1997, שנת פינוי המתחם. רוב השטח פונה למעט חלקו הצפון מערבי.



צילום האוויר משנת 1997. ניתן לראות את נתיבי איילון. ממערב נבנים מגדלי עזריאלי (1). מתחם תעש פנוי ברובו, מפעל יצהר שהיה לידו מצפון מזרח, נהרס לטובת בניו חדש (2). מקור: GIS, אתר עיריית תל אביב

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

37

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 2.4 | תצ"א את היסטוריות

צילום אוויר משנת 2005

בתצלום אוויר משנת 2005, מתחם תעש פנוי, למעט המבנה המתועד. סביב נתיבי איילון מגדלים בשלבי בניה שונים.



צילום האוויר משנת 2005. ניתן לראות את נתיבי איילון. ממערב הושלמו מגדלי עזריאלי (1) ליד פינתו הצפון מערבית של מתחם תעש לשעבר נבנים מגדלי תל אביב הדרומיים (2). מתחם תעש פנוי. | מקור: GIS, אתר עיריית תל אביב

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

| שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

38

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

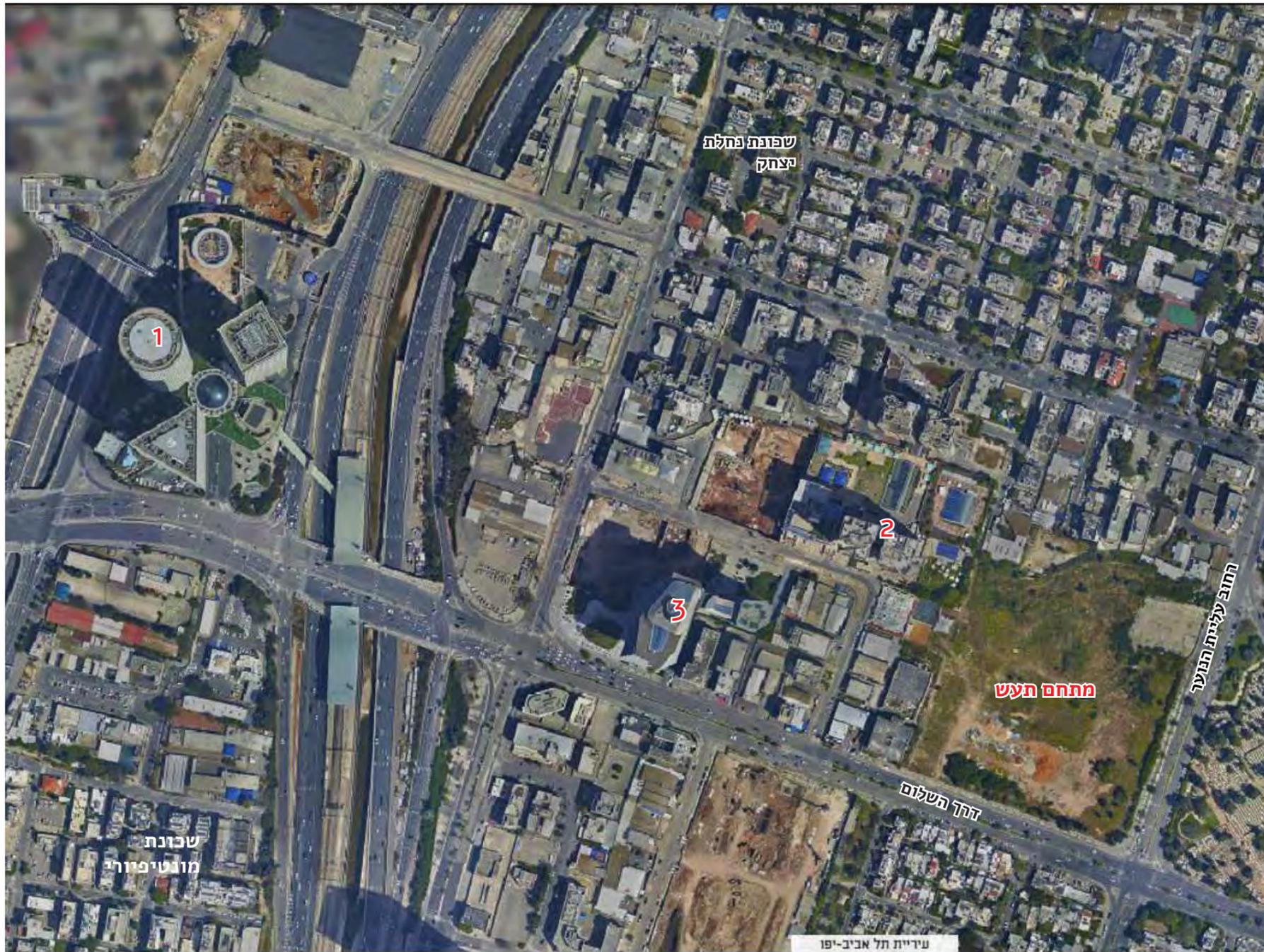
אוקטובר 2021



## 2.4 | תצ"א את היסטוריות

צילום אוויר משנת 2021

בתצלום אוויר משנת 2021, מתחם תעש לשעבר ללא שינוי



צילום האויר משנת 2021. ניתן לראות את נתיבי איילון, מגדלי עזריאלי ותחנת רכבת השלום, בה הושלם המסוף הדרומי. ממערב למתחם הושלם בנין "טוהה" (3). מתחם תעש ללא שינוי | מקור: GIS, אתר עיריית תל אביב

**UP** אורי פדן אדריכלים  
**ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

| שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

39

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 2.5 | רקע סטטוטורי

| מס' תכנית | שם תכנית | סיווג תכנית        | ההפקדה     | פרסום      | פרסום                   | מקום   | ועדת תכנון |
|-----------|----------|--------------------|------------|------------|-------------------------|--------|------------|
| 1         | K        | מפורטת             | 26/02/1948 | 22/02/1951 | תל אביב-יפו             | מקומית |            |
| 2         | 221      | מפורטת             | 19/08/1949 | 20/03/1969 | תל אביב-יפו             | מחוזית |            |
| 3         | 1043     | תקנון נקודתי/ מבני | 13/11/1967 | 20/03/1969 | אזורי תעשיה תל אביב-יפו | מחוזית |            |
| 4         | 1034א    | תכנית מתאר מקומית  | 23/11/2000 | 20/12/2001 | אזורי תעשיה תל אביב-יפו | מקומית |            |
| 5         | 2771     | מפורטת             | 16/04/2001 | 29/08/2010 | תל אביב-יפו             | מחוזית |            |

### 1. תכנית K

תכנית מנדטורית משנת 1936 "Lands of East of Wadi Musrara" התכנית הראשונה בה נראה תכנון השטח היא תכנית K המנדטורית משנת 1936, תכנית מתאר כללית לשטחי מזרח נחל מוסררה. תוכנית מוקדמת זו עברה הליך אישור מחודש מיד לאחר קום המדינה. בתכנית מוקדמת זו מופיע תוואי התכנון העקרוני כפי שאכן נבנה, שנים מאוחר יותר. התכנית כוללת מערך תכנון במזרח נחל מוסררה, דרומה מנחל יצחק בשטחים המגיעים עד מזרח גבעתיים של היום. התכנון הגדיר מערך צירי תנועה שכללו גם את דרך השלום של היום, כציר תנועה בין עירוני החוצה את נחל מוסררה. מצפונה ומדרומו הוגדרו שטחים ביעוד תעשייה. בתקנון פורטו רשימת שימושים מותרים באיזור זה.



תקריב מהתשריט על סביבת מתחם תעש. דרך השלום ורחוב תוצרת הארץ

תשריט תכנית K:



### אזור תעשייה

כתי חרושת ליצוקת כרזל  
כתי חרושת למראות ולגלכניזציה  
כתי חרושת לשמורי פירות וירקות  
כתי חרושת לאיסוריות  
כתי חרושת לנגר וקרטון  
מכנסות  
ייצור חבלים  
תעשיית טרנכנות  
תעשיית שמנים  
כתי חרושת לנקנקיות  
סחנות קפח  
כתי חרושת למכונות  
תעשיית שמורי דג, כשר ואחרים  
כתי חרושת לנרות (כחלליך קר בלכ  
פרנוזים  
תעשיית כסמים  
מכשנות  
סכך סיגריות  
עבוד צמר  
מאפיות  
כתי חרושת למכשירים חשמליים  
תעשיית אופנים  
כתי חרושת למפתקים ושוקולד

כתי חרושת להיסיים  
גרזיים ותקון אופניים  
כתי חרושת לקנח  
מתסני עיצור  
חמלי בניין  
שרברכראים  
רפדים  
מסגרים  
פתחים  
גביים (אגרט למסרות)  
כובכיש  
כתי רפוס  
ייצור טברשות ומטאסים  
חמסנת מלט  
מחנסים  
צירי שלטים  
כתי חרושת לתוצרת חלב  
כתי מלאכה לתקונים כלליים  
מסניות  
ארזות והאסנת פרות  
מחנסני גריסיים ודגניים

קרקעות צבוריות להפקעה  
גנים וגנות צבוריים  
שביל להולכי רגל  
כינרשים לבנינים צבוריים  
בית קברות  
דרכים  
דרכים קיימות  
דרכים חדשות והרחבות  
דרכים חסומות או לוסטות  
לספר הדרך  
קויבנות  
לוחב הדרך  
מקומות חניה  
מבנים קיימים להריסה  
אפיקים  
אפיקי מים קיימים  
אפיקי מים חדשים או מוסטמים  
אפיקי מים מיועדים לבטול

באורים  
גבולות  
גבול התכנית  
גבול תכנית מפורשת שאושרה זמנית  
גבול החגשים  
גבול החלקות  
סוגי האדמה  
אזור לגורים  
אזור כבודים  
אזור כסחרי  
לגורשים ליחידה כסחרית  
אזור תעשייה  
כנרש לבנין מיוחד  
שטח פרשפתוח  
בשול שטח חלוקה קיימת  
קרקעות צבוריות להפקעה

רשימת שימושים, מתוך תקנון תכנית K



## 2.5 | רקע סטטוטורי

| מס' תכנית | שם תכנית | סיווג תכנית        | פרסום ההפקדה | פרסום תוקף | מקום        | ועדת תכנון |
|-----------|----------|--------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| 1         | K        | מפורטת             | 26/02/1948   | 22/02/1951 | תל אביב-יפו | מקומית     |
| 2         | 221      | מפורטת             | 19/08/1949   | 20/03/1969 | תל אביב-יפו | מחוזית     |
| 3         | 1043     | תקנון נקודתי/ מבני | 13/11/1967   | 20/03/1969 | תל אביב-יפו | מחוזית     |
| 4         | 1034א    | תכנית מתאר מקומית  | 23/11/2000   | 20/12/2001 | תל אביב-יפו | מקומית     |
| 5         | 2771     | מפורטת             | 16/04/2001   | 29/08/2010 | תל אביב-יפו | מחוזית     |

### 3. תכנית 1034, תקנון נקודתי, 1969

בשנת 1969 נכנס לתוקף תקנון תכנית 1034 שמטרתו "לקבוע תקנות בניה ביחס לבתי הבנינים ואחוזי הבניה באזורי התעשייה של התכניות המפורטות וכן לבטל באזורים האלה את השמוש של בתי המשרדים". התקנון מפרט מסגרת תכנונית לבניה באזורי התעשייה בתל אביב ובכללם אזור התעשייה בנחל איילון, על פי תכנית K. ונכלל בסעיף 2: "באזורי התעשייה של התכניות המפורטות בסעיף 2 לא יעלה שיעור הבניה הכולל על 200% משטח המגרש, ובכל קומה לא יעלה על 40%. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות וגובה הבנין לא יעלה על 17 מטר. הסדרי החניה, פריקה וטעינה ייעשו בתוך כל מגרש ומגרש. בכל אזורי התעשייה לא יורשה השימוש של בתי משרדים."

### 4. תכנית 1034א, שימושים באזורי תעשייה בתל אביב-יפו, 2001

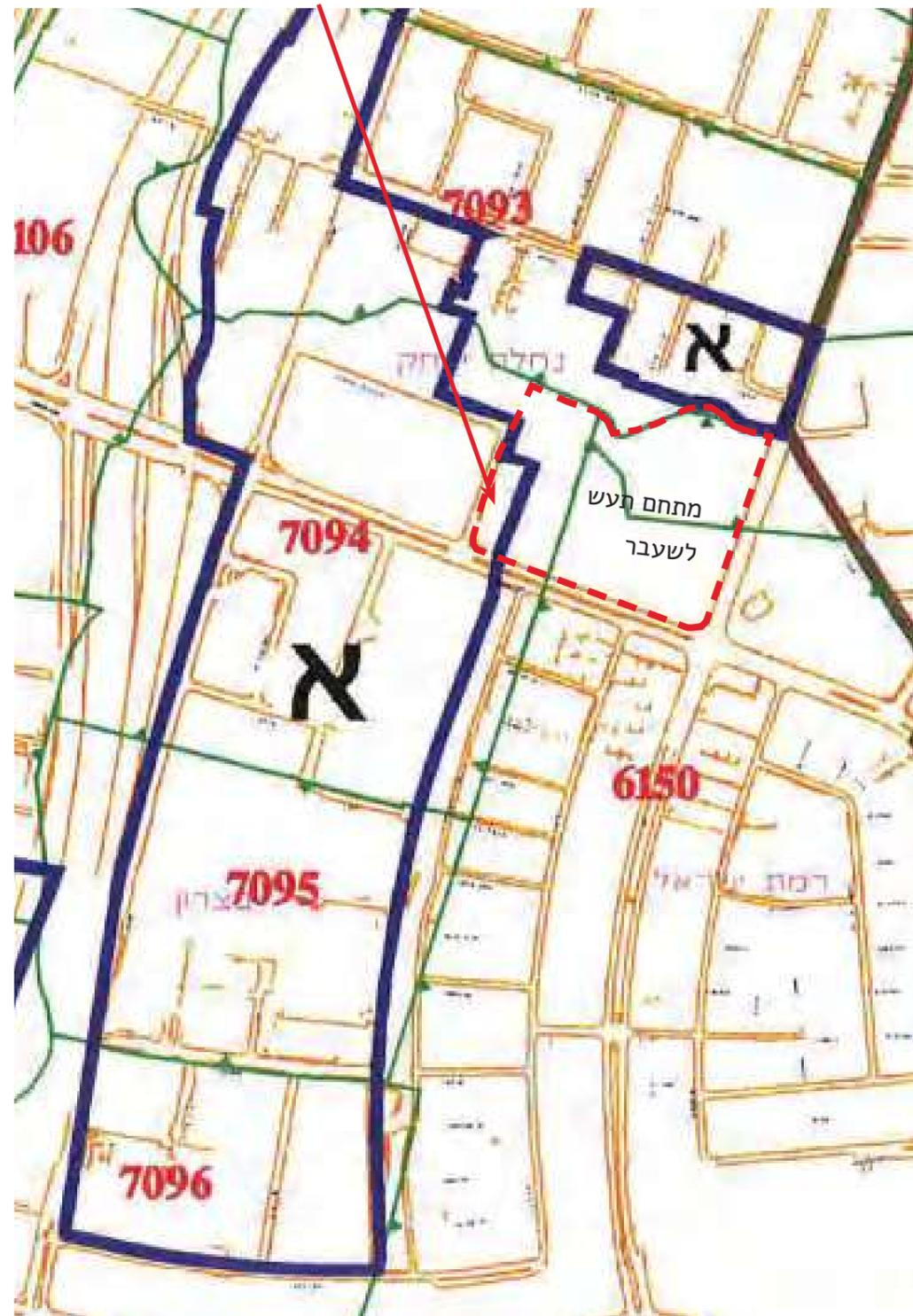
בשנת 2001 נכנס לתוקף תיקון א' 1034 שמטרתו לעדכן שימושים על פי שינויי הזמן:

1. אפיון אזורי תעשייה מסוימים הכלולים בתכנית באזורים המיועדים לתעסוקה, בלא שינוי בזכויות הבניה שנקבעו בתכניות הראשיות כמפורט להלן.
2. הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה והתאמתן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.

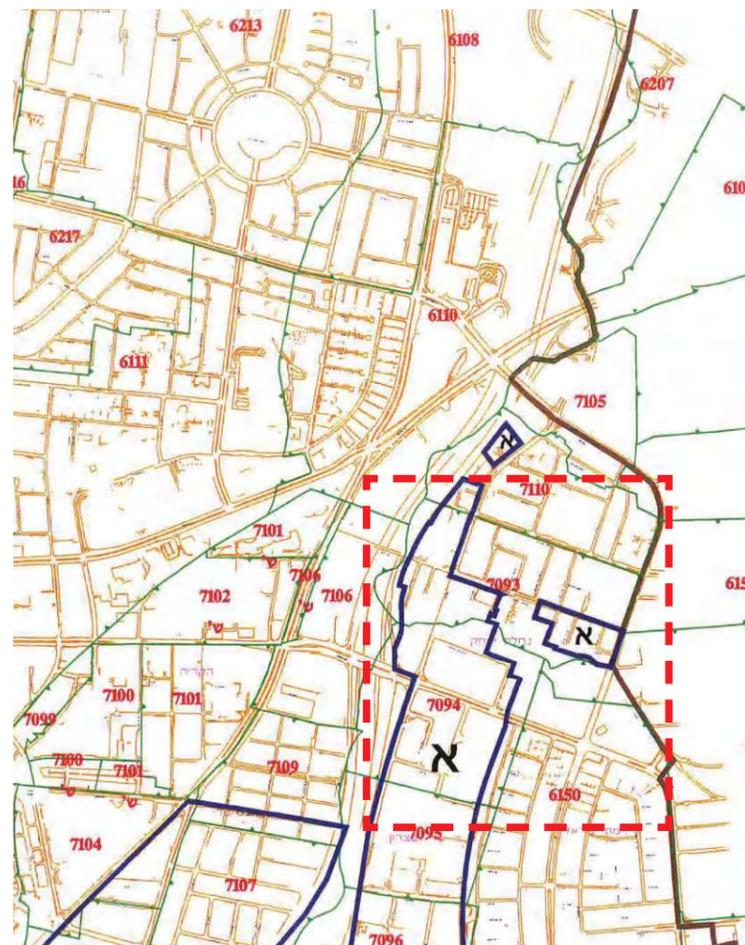
בתיקון התכנית הוגדר אזור תעשייה א', ממערב וממזרח לנתיבי איילון בו מותרים משרדים ושימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת. אסורים שימושים מסוכנים ומוגדרים שימושים חדשים.

הקו הכחול בתשריט התכנית מכיליל את חלקת המבנה בתחום איזור תעסוקה א', סביבת התעסוקה שלאורך מזרח איילון, בין רחוב יגאל אלון ושדרות ההשכלה. בכך הוחרג יעוד המבנה מיתר שטחי מתחם תעש לשעבר.

חלקת המבנה הנסקר



תקריב התשריט על סביבת מזרח נחל איילון וסביבת המבנה: חלקת המבנה הנסקר הוחרגה ממתחם תעש ונכללת באיזור תעסוקה א'.



תשריט תכנית 1043 א'

#### אזורי התעסוקה:

אזור תעסוקה א' - אזורי התעסוקה שממערב וממזרח לנתיבי איילון, המסומנים בתשריט בקו כחול ובאות א'.

אזור תעסוקה ב' - אזור התעסוקה שמצפון לנחל הירקון, המסומן בתשריט בקו כחול ובאות ב'.

באזורי תעסוקה אלו יותרו התכליות כדלקמן:

#### 8.3.1 משרדים:

בכל הקומות יותרו משרדים.

#### 8.3.2 תעשייה:

יותרו שימושי תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקיה אחרת. מלאכות ותעשיות אחרות יותרו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א - יפו, פרט למפעלים אשר הוגדרו כבלתי מתאימים משיקולי איכות סביבה לפי סעיף 8.1 לעיל. יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שירותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים.

מתוך תקנון תכנית 1043 א' משנת 2001

אורי פדן אדריכלים  
**UP ARCHITECTS**

ARCHITECTURE | LOVE | CONSERVATION  
www.uparchitects.design

שפע טל 12 תל אביב | מיקוד 6701329 | טל: 03.5229757 | פקס: 03.5243697

עמוד

42

עריכה

אדר' אורי פדן  
אדר' ליאורה דרייפוס,  
בשיתוף אדר' עדי סלע וינר

פרק

2.0 | תיעוד היסטורי

מבנה תעש

תל אביב

אוקטובר 2021



## 2.5 | רקע סטטוטורי

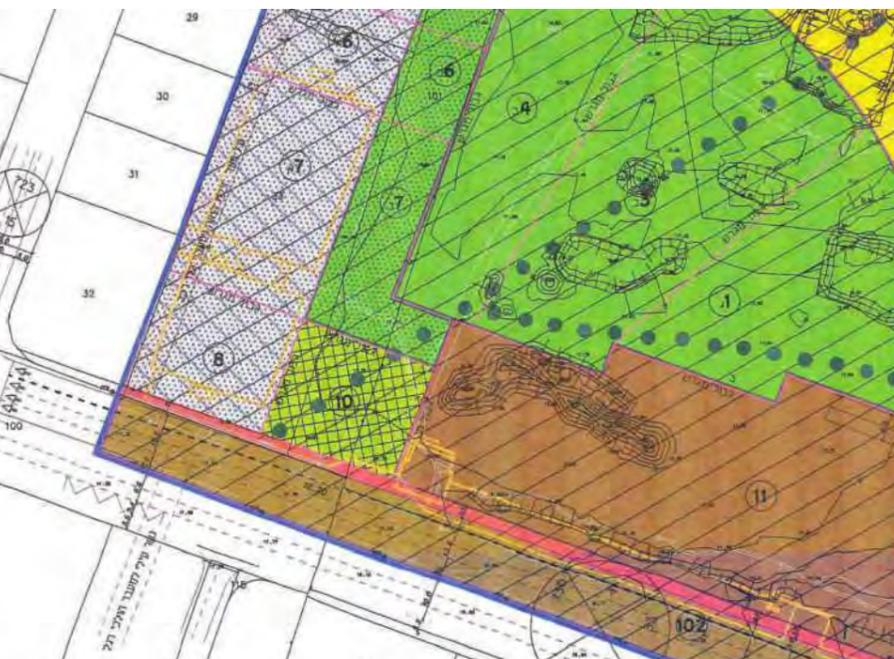
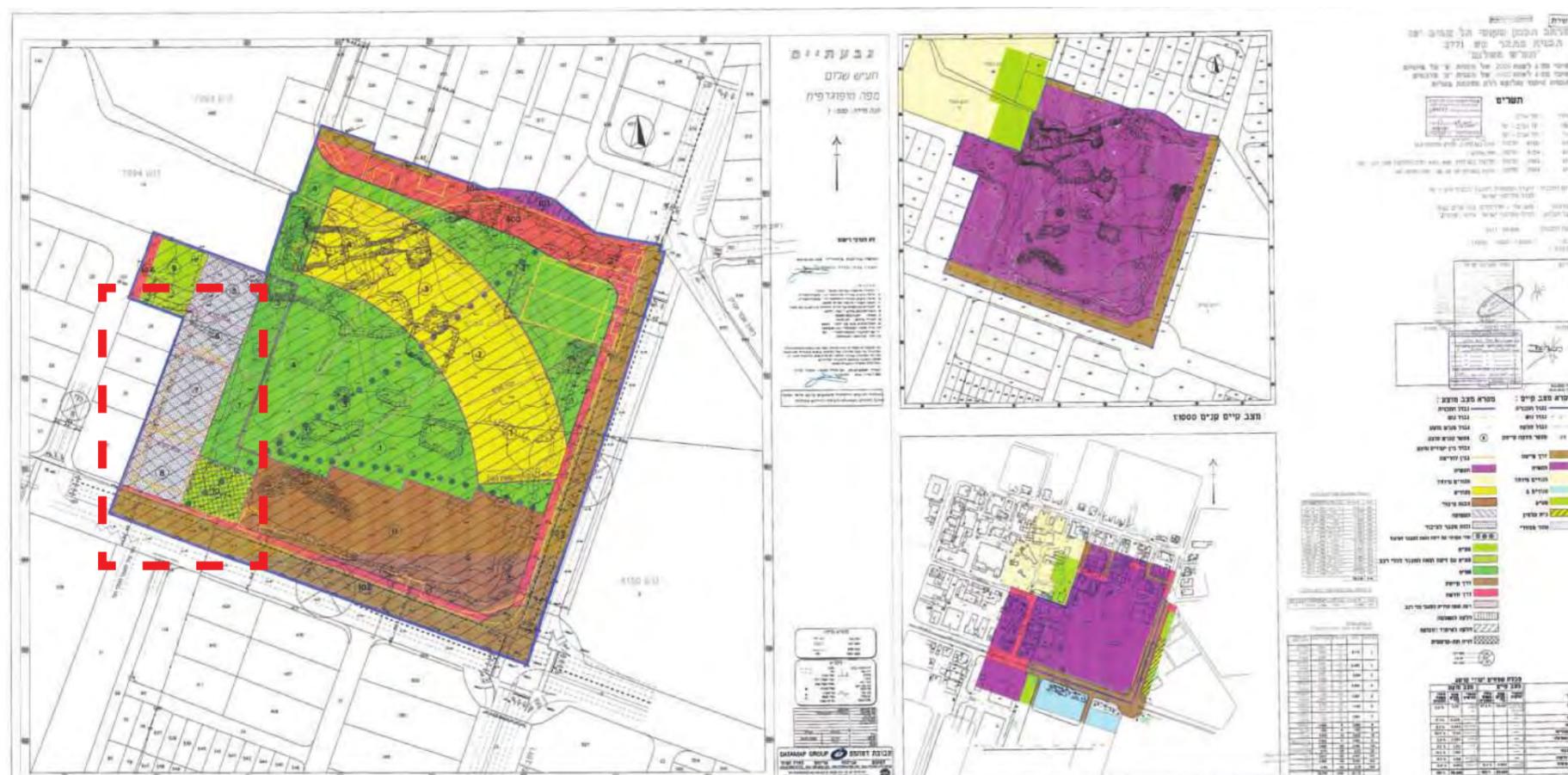
| מס' תכנית | שם תכנית | סיווג תכנית        | ההפקדה     | פרסום פרסום | מקום        | ועדת תכנון |
|-----------|----------|--------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| 1         | K        | מפורטת             | 26/02/1948 | 22/02/1951  | תל אביב-יפו | מקומית     |
| 2         | 221      | מפורטת             | 19/08/1949 | 20/03/1969  | תל אביב-יפו | מחוזית     |
| 3         | 1043     | תקנון נקודתי/ מבני | 13/11/1967 | 20/03/1969  | תל אביב-יפו | מחוזית     |
| 4         | 1034א    | תכנית מתאר מקומית  | 23/11/2000 | 20/12/2001  | תל אביב-יפו | מקומית     |
| 5         | 2771     | מפורטת             | 16/04/2001 | 29/08/2010  | תל אביב-יפו | מחוזית     |

### 5. תכנית 2771, תכנית מפורטת למתחם תעש לשעבר, 2010

מטרת תכנית 2771 שנכנסה לתוקף בשנת 2010 הפיכת שטח מפעל תעש לשעבר למתחם שייעודו העיקרי מגורים המשולב בשטחים פתוחים ומגוננים, במסגרת התכנית סומן המבנה הנסקר כמבנה שיהרס. תכנית זו נועדה להצטרף לרצף המגורים שבמתחם המגורים החדש מגדלי תל אביב שנבנה במקום מפעל יצהר לשעבר. בכך יחזק את רצף המגורים משכונת נחלת יצחק בצפון לשכונות בצרון ורמת ישראל בדרום כל זאת ע"י:

- א. שינוי ייעוד הקרקע מתעשייה למגורים מיוחד, לתעסוקה, למבני ציבור לשטחים פרטיים פתוחים לשצ"פים ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות בניה, גובה, הוראות בניה והנחיות לקבלת היתרי בניה לייעודי הקרקע השונים למגורים זכויות הבניה יהיו 325% משטח של 26,767 מ"ר, ב-4 מגדלים בני 43 קומות כל אחד מעל קומת כניסה בגובה עד 184 מ' מעל פני הים, לתעסוקה זכויות הבניה יהיו 300% במבנים בני 8 קומות מעל קומת כניסה בגובה עד 42 מ' מעל פני הים למבני ציבור זכויות הבניה יהיו עד 180% בגובה עד 4 קומות.
- ג. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח השטח במסגרת נספח בינוי ופיתוח מנחה.
- ד. קביעת הנחיות תנועה וחניה במסגרת נספח תנועה ויצירת ציר הולכי רגל במתחם שיקשר את הפרוייקט עם שכונות המגורים הקיימות ועם מתחם יצהר.
- ה. קביעת איחוד וחלוקה של חלקות שלא בהסכמת הבעלים.
- ו. קביעת שטחים להשלמה באזור התעשייה.

תכנית זו נגנזה בעקבות הממצאים החמורים על זיהום הקרקע והשלכותיו.



תקריב התשריט על שטחי המבנה הנסקר: המבנה יהרס לטובת ש.פ.פ. ומדרומו גשר עילי להולכי רגל

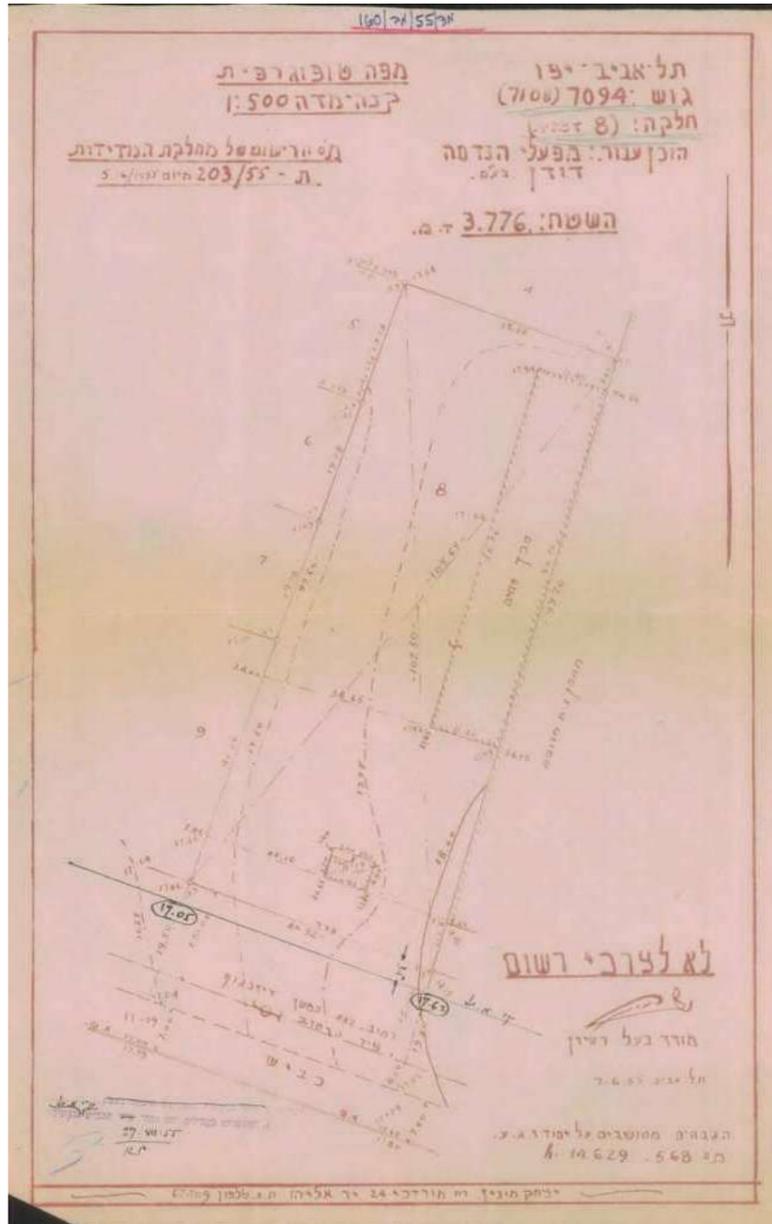
8. היתר בניה יכלול נוהל לניסור מי תהום לאורך זמן, על פי הנחיות רשות המים.
  9. יש לקבוע בתכליות המותרות במרתפים כי לא יותרו שימושים עיקריים ו/או מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.
- בכל תחום התכנית:**
1. הריסה ופינוי של מבני מפעל תע"ש בתחום התכנית.
  2. הבטחת ביצוע איחוד וחלוקה לפי המפורט בסעיף 12. א
  3. הבטחת רישומים מתאימים לגבי הקרקע המשלימה.
  4. הבטחת רישום השטחים שיופקו על שם עיריית תל-אביב-יפו.
  5. הבטחת רישום זיקות הנאה לציבור לפי המפורט בסעיף 12. ד
  6. הבטחת רישום זיקות הנאה במרתפים באזור המגורים ובמגרשי התעסוקה.
  7. חו"יד אקוסטי שתגדיר את פרטי הטיפול והחומרים ותאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו.
  8. אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני ופיתוח ע"י הועדה המקומית כמפורט בסעיף 14.
  9. הבטחת בניה למטרות ציבוריות ו/או ביצוע משימות פיתוח בתחום התכנית, לרבות גשר הולכי רגל כמצויין בנספח הבינוי, עפ"י חלקו היחסי של מבקש ההיתר בס"ך זכויות הבניה המותרות.
  10. במידה ויווצרו עודפי עפר, הם יפוננו לאתרי שפיקה מורשים או לאתרי מילוי מבוקר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
  11. כל שינוי בתכנית הבינוי לרבות שינוי בקווי הבנין, מחייב אישור מערכת הביטחון.
  12. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחי להתקנת סימוני יום/לילה לבטיחות הטיסה והקמת ענורין.
- מתוך התקנון: בתכליות המרתפים לא יותרו שימושים מושכי קהל ו/או מחייבי שהות ארוכה.



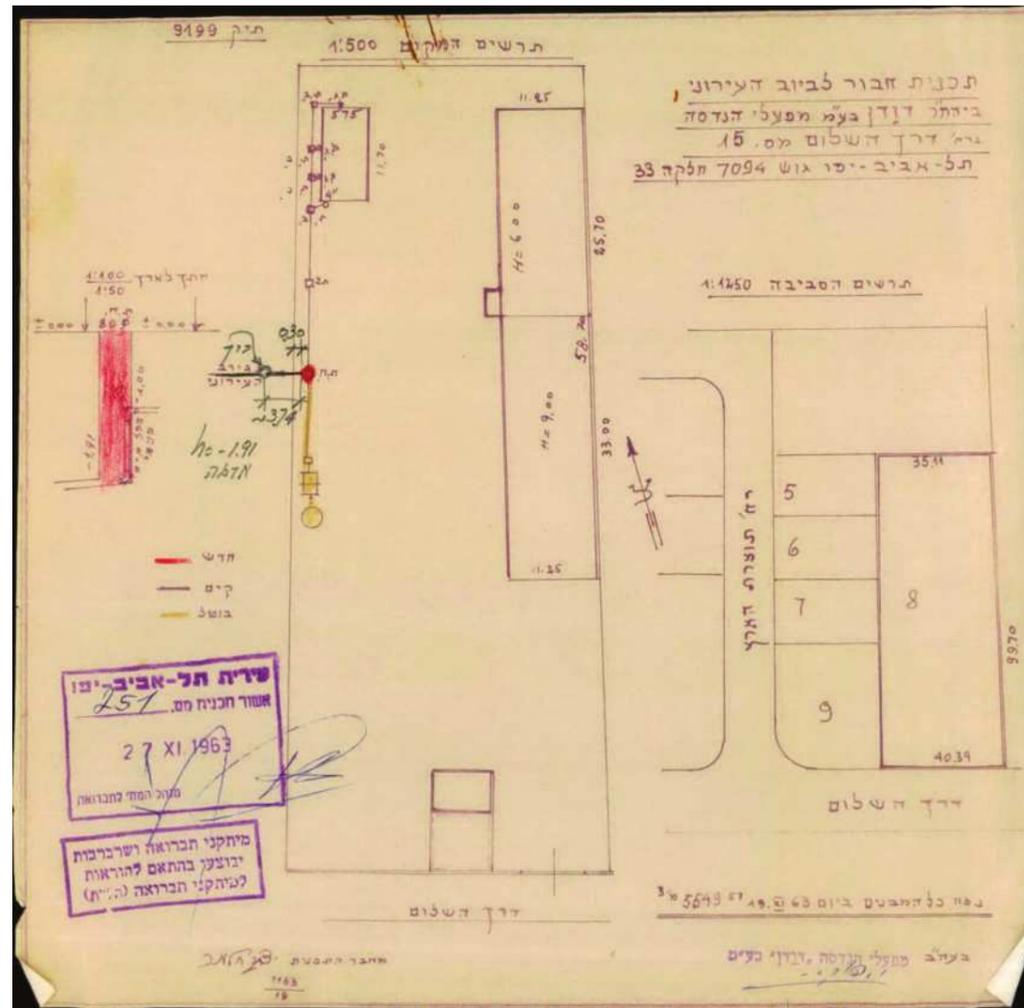
## 2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

חשוב לציין כי בתיק הבניין של המבנה לא נמצאו תכניות של המבנה. אלה הולאמו על ידי משרד הביטחון. גם היום, 25 שנים אחרי פינוי המתחם, לא אותרו התכניות בארכיון צהל/ משרד הביטחון. כמו כן, מספר המסמכים ההיסטוריים והתכתובות בתיק זעום.

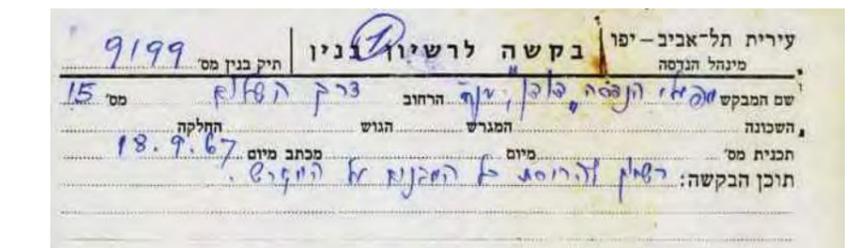
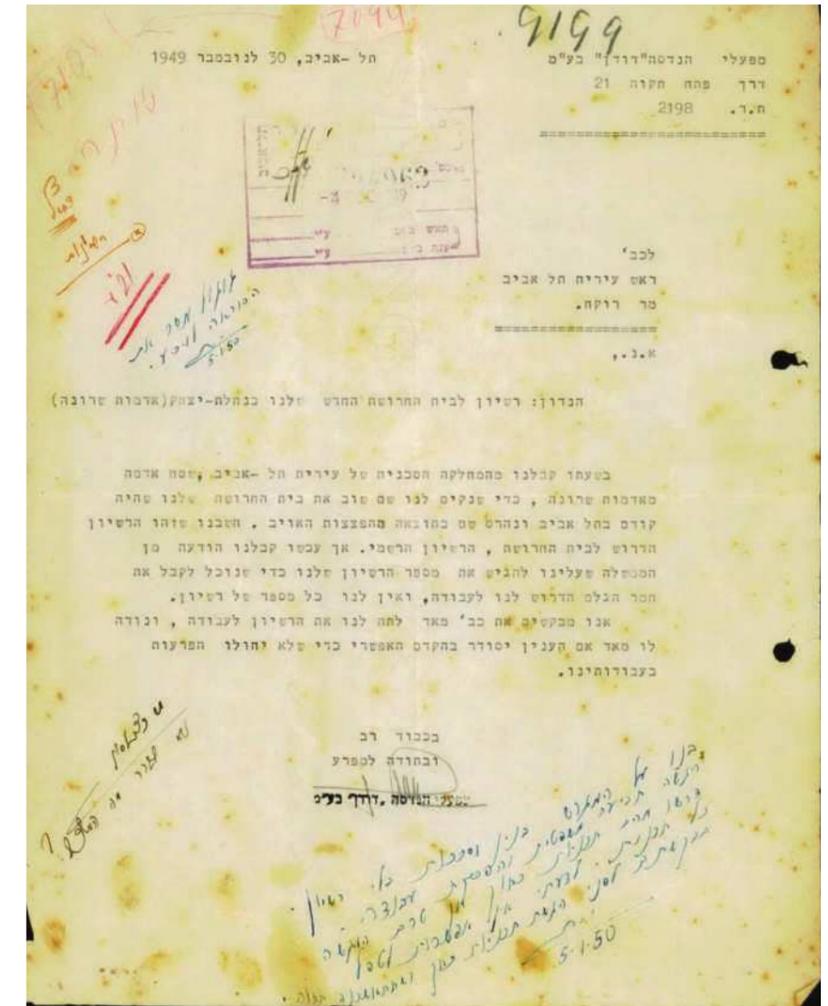
בחלקה 8, לימים חלקה 33, עליה הוקם המבנה הנסקר, פעלו בין 1949 ל-1967 מפעלי הנדסה "דודן" בע"מ. המפעל התמקד/התמחה בייצור מיכלי איכסון, מיכלי לחץ לאיכסון גז, ציוד לבתי חרושת וכדומה. כפי שהודגם באמצעות תצלומי אוויר היסטוריים כלל המפעל מספר מבנים שהוספו בהדרגה עד בשנת 1967 נהרס המפעל לטובת הקמת מבנה ההנהלה וההרכבות של מפעל תעש מגן. בשנת 1996 חדל מתחם תעש מלפעול. המבנה הנסקר, היחיד שנותר ממתחם תעש ננטש גם הוא באותה השנה.



מפה טופוגרפית, חלקת מפעל דוודן, משנת 1955. "רחוב 482 המשך דיזינגוף"



תכנית אינסטלציה, 1963 עבור מפעל דוודן



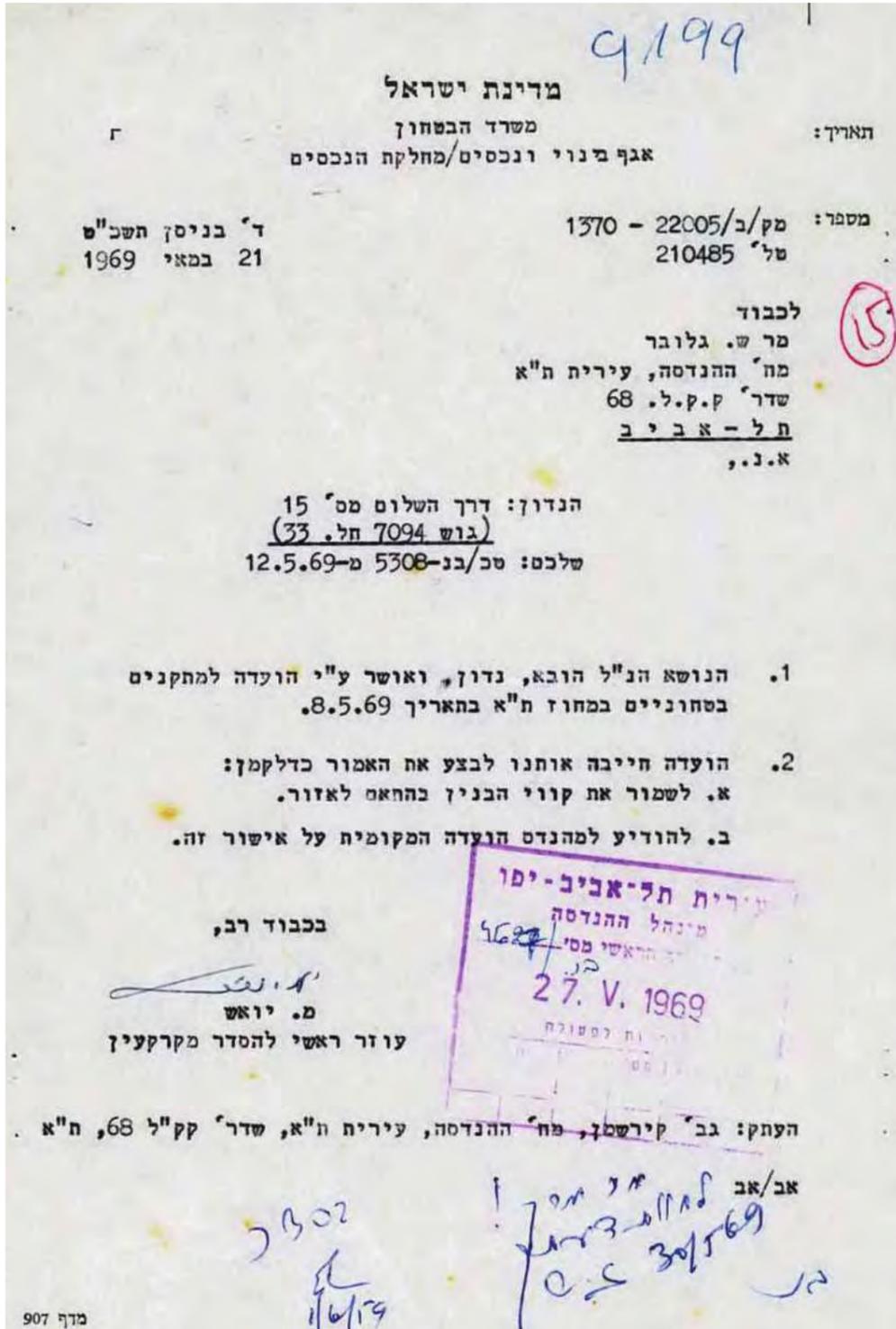
מפעל הנדסה "דוודן". רשיון ההקמה, 1949 ובקשת ההריסה, ספט. 1967



## 2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

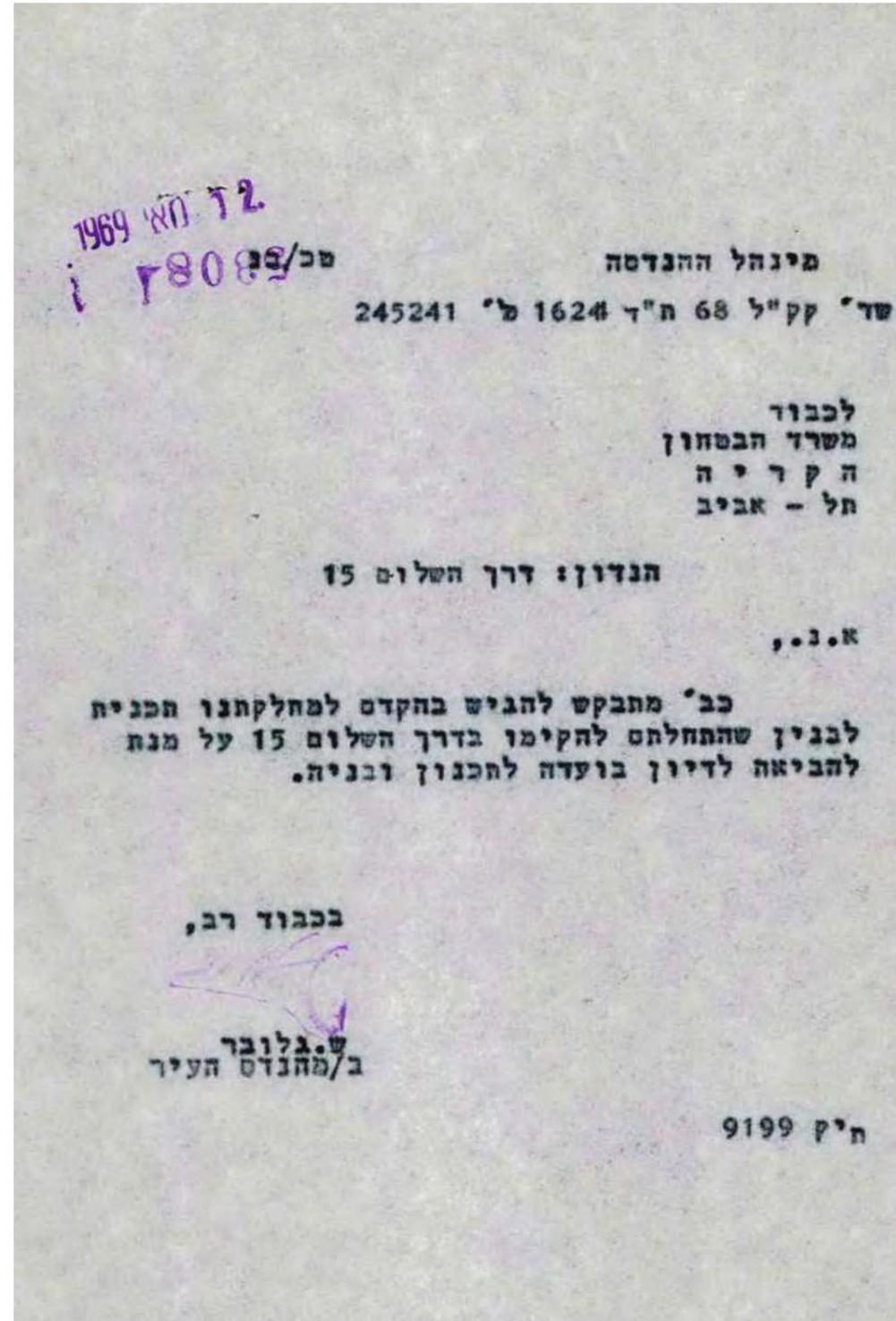
### מסמכים מתיק הבניין

תיק הבניין מכיל מעט מסמכים היסטוריים. מהתכתובת בין עיריית תל אביב ומשרד הביטחון משנת 1969 ניתן ללמוד כי בתקופה זו היה המבנה בתהליך הקמה. מסמכי הרישוי של מבנה תעש שתוכנן והוקם בטווח השנים שבין השנים 1967 ו-1971 לא נמצאים בתיק הבניין. הליך הרישוי המקובל הופקע מגורמי העיריה והיה תחת המעטה המסווג של זרוע משרד הביטחון: הוע"דה למתקנים בטחוניים, מחוז תל אביב.



מאי 1969 :

סיכום דיון: אושר על ידי הועדה למתקנים בטחוניים במחוז תל אביב



מאי 1969 המבנה עדיין בבניה. פניית עיריית תל אביב ליזם, משרד הביטחון לקיים

דיון עבור המבנה שהחלו להקימו.



2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

מסמכים מתיק רשות מקרקעי ישראל

כחלק מהליך פינוי המתחם מחזקת חברת תעש, לפי תכנית תא/2771, עלתה סוגיית זיהום הקרקע והאחריות על עומק ואופן הטיהור ונותרה כמחלוקת בין חברת תעש, בעלי הקרקע, מנהל מקרקעי ישראל והחוכרים, עיריית תל אביב.

**התעשייה הצבאית לישראל בע"מ (תעש)**

**אגף בטיחות, איכה"ס וה"א**

י' אדר ב' תשס"ה  
21 מרץ 2005  
טיהור מגן - 7

מינהל מקרקעי ישראל/מנהל מחוז ת"א - מר י. גיבי  
מינהל מסדעי ישראל/מנהל שיווק וקבלה - מר ר. כהן

הנדון: סיום עבודות טיהור קרקע במתחם תעש מגן  
סימול: א. מכתב משרד לאיכה"ס 71-05 (מיס) 8.3.05  
ב. מכתבו טיהור מגן - 33 מיס 21.3.04

- בהתאם למכתב המשרד לאיכות הסביבה ממפורט בסימוכין א/, המשרד מאשר בואת שעבודות טיהור קרקע באתר מגן הסתיימו ואין להם כל דרישות נוספות בנדון.
- באשר לסקר גזי אדמה, קיימת פעילות של נציבות המיס בנושא וחמשרד לאיכות הסביבה גם מתעדיך באופן שוטף בנדון.  
יש לציין עם זאת שמכתבו אליכם שבסימוכין ב' ובו דרשה נספית לבצע סקר כנייל בנפרד, לא זכה למענה כל שהוא עד היום.
- לאור האישור של המשרד לאיכות הסביבה בדבר סיום עבודות הטיהור במתחם או מבקשים בואת לתאם אתכם את פרוטוקול המסירה של האתר לרשותיכם, בהקדח האפשרי.

**בברכה,**  
יחידה גיא  
מנהל האגף

ש"ד ביאליק 64, ת.ד. 1044 רמת השרון 47100, טל. 03-5485151/3 - פקס. 03-5485200 - דוא"ל ygai@imi-israel.com  
C:\Users\yehuda\_g\local settings\temporary internet files\doc.12

3/10 '08 WED 14:27 FAX 972 3 5485200 IMI RELOC. PROGRAM. 017-07-11111

**מדינת ישראל**  
**המשרד לאיכות הסביבה**  
**מחוז תל-אביב**

תאריך: כ"ז אדר א' תשס"ה  
08 מרץ 2005

ת.ע. : תע"ש מגן  
סימוכין: 71-05 (מיס)

לכבוד  
מר יחידה גיא  
מנהל אגף בטיחות, איכה"ס וה"א  
התעשייה הצבאית לישראל בע"מ (תעש)  
רמת-השרון

ש"ס רב,

**הנדון: מתחם תעש מגן - דו"ח פינוי קרקע (Phase IV)**  
סימוכין: 1. דו"ח חברת BAE מיום 10.2.2005  
2. מכתבו של אורי נילי זוגב לאדרי נעמי אנגיל מיום 12 בספטמבר 2004 (מצ"ב)

1. בדו"ח שבסימוכין 1 מפורטות הפעולות שבוצעו על דול התע"ש לתיחום ופינוי קרקע המיוחסת משטח של כ- 640 מ"ר באזור הטטוחים ובאזור ערימות הקרקע משלב הפינוי הקודם (Phase III). בשלב הנוכחי פונו לאסייפ דודאים 1,335 טון קרקע. לאחר הפינוי בוצע דיגום מוודא ב- 11 נקודות שונות בהם נלקחו 27 דגימות. בדגימות אלה לא נמצא זיהום במתכות למעט דגימה אחת בה ריכוז העופרת היה גבוה ב- 40% מערך הסף.

2. בהסתמך על ממצאים אלו וממצאי הדוחות הקודמים - אין למשרד לאיכות הסביבה דרישות נוספות בנושא הטיפול בקרקע במתחם תע"ש מגן. יחד עם זאת יש להזכיר כי טרם הוגשו לנו ממצאים קלאים של סקר גז קרקע באתר מגן וסביבתו הקרובה, זאת על פי המענה שחיינה חברת ENVIRON (או לחילופין על פי תכנית הדיגום שהכינה נציבות המיס). בזכור, ועל-פי התוספת בהוראות התכנית (ראו סעיף 3 א' במכתב סימוכין 2) ממצאים אלה מרשים לתנאי לטות חיתרי בטיח.

בברכה,  
אבו גיבי  
ברוך רבי  
רא"יג שפכו תעשיית וקרקעות מווחמות  
סקר מנהל מחוז תל-אביב

8 מרץ 2005 מכתב מהמשרד לאיכות הסביבה אל מנהל אגף הבטיחות בתעש

21 במרץ 2005 מכתב מתעש אל מנהל מקרקעי ישראל בו הודעה כי עבודות טיהור האתר בוצעו וקיבלו את אישור מהמשרד לאיכות הסביבה.



2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

מסמכים מתיק רשות מקרקעי ישראל

בארכיון רשות מקרקעי ישראל נמצאו מסמכים בודדים הנוגעים להיתר להריסת המבנה: -תנאים למתן היתר חפירה, המשרד לאיכות הסביבה. -החלטת ועדת משנה לאשר את בקשת ההריסה.

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| תאריך: 19 מרץ 2006       | מיט אדר תשס"ו |
| מחנדה רישוי: גלבפיש צבי  | 05-0370       |
| בקשה להיתר: 0730-015     | תיק בניין:    |
| גוש/חלקה: 7094/33        | השלום: 15     |
| כתובת הנכס: כתובת נוספת: |               |

עיריית תל אביב - יפו  
התנדשה  
אגף רישוי ופיקוח על הבניה

לכבוד  
מ.מ.ר  
בנין מנחם 116  
תל אביב - יפו 67012

א.י.א.  
הנדון: החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה  
פרוטוקול 2-06-0003 מספר החלטה 28 מיום 01/03/2006.  
מתאריך 15/03/2005 חגשת בקשה לחיתר בניה שתוכנה:  
הריסת מבנה קיים תכול 4 קומות מגורים פירוט נוסף: הותר להרוסת בנין  
להלו החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה  
התחלטה (דיון חוזר): מספר פרוטוקול 24 ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-06-0003 מתאריך 01/03/2006  
א. לאשר את הבקשה לחריסת בנין המשרדים והמחסנים שבמתחם תע"ש השלום, בן 4 קומות מעל מקלט, ובתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:  
1. השלמת חתימות של הבעלים, אגף נכסי העירייה, ושל אישור סופי של ממי"י.  
2. הצגת אישור הממנאים הסלאים של סקר גז הקרקע באתר ובסביבתו הקרובה, ע"י המשרד לאיכות הסביבה,  
יהווה תנאי להוצאת כל היתר בניה בעתיד.  
\* יידושפו בחינתו התנאים הבאים:  
- ההיתר כפוף לתנאים של התכנון הסביבתי מתאריך 1.8.0204.  
- החיתר כפוף לאי-גרימת נזקים לתשתיות חקיימות, לרכוש ולנפש חן בעת החריסה וכן בעת פינוי המסלול חקיימת,  
- כפוף לאי-מגיעה בעץ חקיים כבד הצפוני של המגרש.  
- לפני מתן היתר בניה על המבקשים להציג סקר גז קרקע לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ניתן לערער על החלטת זו בפני ועדת הערר ברחוב ז'בוטינסקי 5, "בית אבדי", כרי"ג תוך 30 יום מיום קבלת החלטת דלגול

לצורך המשד הטיפול בבקשתו:  
הנך מתבקש להפנות את עורך הבקשה למחלקת בקרה ותיעוד לאחר השלמת תיאום התכנון.

להשגמת לבד:

- דרישות אלו אינן מונעות דרישות שינויים נוספים לפי הצורך.
- מסמך זה אינו מהווה היתר בניה או שימוש בהתאם לחוק.
- החלטת רשות רישוי לתת היתר תיחשב כבטלה בתום שנה מתאריך הודעה זו נלא אם צוין אחרת בהחלטה לעיל אם במשך התקופה האמורה לא יוצא היתר.
- לצורך סימול בחיטל השבחה, עליך להגיש למחלקת בקרה ותיעוד בזמן חגשת חתיקים חירוקים, תכנית צבועה נוספת ועותק מנסח הטאבו.

מרץ 2006 החלטת ועדת משנה:  
"לאשר את הבקשה להריסת בנין המשרדים והמחסנים שבמתחם תע"ש השלום, בן 4 קומות מעל מקלט", בכפוף לחתימות וסקר גז.

מדינת ישראל  
המשרד לאיכות הסביבה  
מחוז תל-אביב

שקם לאולנה וינגרט!  
אגף אגפים  
לגן 2771

כ"ח אלול תשס"ו  
18.9.2006

ת.ע.: תע"ש מגן ת"א  
סימוכין: 06-228 (מים)

לכבוד  
גבי נחמה עמינב - מתכנתת  
היחידה הסביבתית תל-אביב-יפו

שלום רב,

**הנדון: תנאים למתן היתר חפירה באתר תע"ש מגן לשעבר בדרך השלום, תל-אביב**

כידוע, שכבת הקרקע העליונה באתר מגן (להלן - "האתר"), שהוגדרה כמוזחמת מעל ערכי חסף אותם קבע המשרד להגנת הסביבה - נחפרה וסולקה לאתר הפסולת הרעילה ברמת-חובב. יחד עם זאת - מי התהום ושכבת הקרקע באזור החתך הרווי מתחת לאתר עדיין מזוהמים בריכוזים גבוהים של ממיסים מוכלרים, מתכות כבדות ומוזחמים נוספים. אנו מניחים כי כל היתר חפירה / בנייה עתידי יהיה כרוך בבקשה להוצאת קרקע מעומקים גדולים מעומק פני מי התהום. במצב זה קיים פוטנציאל גבוה לסיכונים ומטרדים בעת ביצוע עבודות החפירה. לפיכך, אבקשכם להתנות כל היתר חפירה באתר בתנאים הבאים:-

- היזום יגיש ויישם (לאחר קבלת הערות ואישור המשרד להגנת הסביבה, להלן - "המשרד") נוהל בדיקות קרקע מ"אזור המריחה" מעל פני מי התהום, דרך פני מי התהום ועד לעומק החפירה המתוכנן (להלן - "הנוהל"). הנוהל יוכן על-ידו חברה שתחום התמחותה הוא ביצוע סקרי קרקע ובעלת ניסיון מוכח בתחום.
- פינוי הקרקע שתוגדר על-ידי המשרד כמוזחמת - בהתאם לנוהל ועל פי כל דין.
- יש לטפל על פי כל דין במי התהום הנשאבים באתר לצורך ביצוע שפילתה.
- היזום יגיש להערות ואישור המשרד תכנית למניעת מפגעי פליטת מוזחמים נדיפים מחקרע בעת ביצוע החפירות (להלן - "התכנית"). התכנית תכלול את הסעיפים הבאים - טיפול בזיהום (במטרה לצמצם באופן מירבי את החשיפה), ניטור ופיקוח שוטף במהלך עבודות החפירה. טיפול, ניטור ופיקוח שוטף במהלך עבודות הבנייה יבוצע בהתאם לדרישת המשרד.

יש להדגיש כי הידע בנושא נצבר ומתעדכן כל העת וייתכנו תוספות לדרישות הנ"ל בעת חגשת הבקשה להיתר החפירה במעל.  
בתודה מראש על שיתוף הפעולה.

בברכה,  
עמיר אשד  
סגן מנהל המחוז

8 בספטמבר 2006 : תנאים למתן היתר חפירה:  
"מי התהום ושכבת הקרקע באזור החתך הרווי מתחת לאתר עדיין מזוהמים בריכוזים גבוהים של ממיסים מוכלרים, מתכות כבדות ומזחמים נוספים...הידע בנושא נצבר ומתעדכן כל העת וייתכנו תוספות לדרישות."

2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

מסמכים מתיק רשות מקרקעי ישראל

-היתר הריסה מילולי  
-הסכם תעש-רמ"י

**עיריית תל אביב-יפו**  
מינהל ההנדסה  
האגף לרישוי ופיקוח על הבניה

**הוועדה המקומית לתכנון ולבניה**

**היתר בניה מספר 06-0776**

| מס' תב"ע | שכונה: נחלת יצחק | השלום 15 |
|----------|------------------|----------|
| 337/094  |                  |          |

| מס' תב"ע    | שכונה: נחלת יצחק                  | השלום 15 |
|-------------|-----------------------------------|----------|
| 03-5614714  | בנין מטחם 116 תל אביב - יפו 67012 |          |
| 03-7632073  | בנין מטחם 125 תל אביב - יפו 66181 |          |
| 003-6090827 | גרונמן 10 תל אביב - יפו 69972     |          |
| 003-5731256 | ר' בוטינסקי 9 פתח תקוה 49414      |          |

על פי אישור של תד"ת משנה לתב"ע ובניה בשיטתה מספר 20060003 מיום 01/03/2006 מותר להקים במקום המתואר לעיל:

**הריסת בניין משרדים בן 4 קומות מעל מקלט תת-קרקעי והסכנת הצמחה אליו ממערב, הקיימים בנתיבת תע"ש השלום.**

השר: הנאי מוקדם לכל הוצאת היתר בניה. מטעמי הוא הצגת הממצאים המלאים של סקר גו הקרקע באתר ובסביבתו הקרובה, לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

בנושא שיעבודות האמורות תבוצעו בתאם לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות), תשי"ל 1970, ובתאם לתוכניות ולנספחים והתוספים והמאשרים המפורטים להיתר זה ובתנאי שמוקלאו התנאים המפורטים בנספח א' וכן התנאים המפורטים בתנאים:

- כפוף לאי-גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ולנפש, הן בעת ההריסה והן בעת מינוי הפסולת.
- כפוף לאי-פגיעה בעץ הקיים בעד העמוני של המגרש.
- מילוי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה, מיום 1.8.04:
  - פירוק מתרי אסבסט בהתאם לנוהל של המשרד לאיכות הסביבה;
  - נקיטת אמצעים למניעת מטרדי אבק בשלבי ההריסה והפינוי באמצעות הרטבות, כולל כיסוי המשטאות וכו'.
  - בעת ביצוע ההריסה באמצעות קונגו יש לידע את השכנים.
  - יש להספיד על עבודה בשעות היום בלבד, כמעט בתקנות ובחוק העיר.
  - פינוי הפסולת יעשה לאתר מוסדר ומאושר כחוק.
  - הצגת אישורו של ס' מנהל מחוז ת"א בעניין מינוי הקרקע.
  - לגדור את האתר ולהבטיח שלא תהיה פגיעה בקידוחים המתבצעים בסמיכות למבנה, ע"י נציבות המים.

| מנהל רישוי     | מנהל אגף ר"פ    | מנהל אגף שוטה     | מנהל אגף ר"פ | מנהל אגף ר"פ |
|----------------|-----------------|-------------------|--------------|--------------|
| אדרי' גלבץ אבי | אניג' אובל שוטה | אדרי' חזק ברזוביץ | חתימה:       | חתימה:       |

מס' תיק בניין: 0730-015 מס' בקשה: 05-0370 חוגשה בתאריך: 15/03/2005 מס' מודיע: 20060401209-10-24

אני בעל היתר / מנפה כח  
ע"י ג'וליה סלע  
מאשר קבלת היתר לידי בתאריך 2.11.06

David Galor  
24 Nov 06 11:47  
972999999999999999

23/11 '06 THU 16:10 FAX 072 5 85200 INT RELOC. PROCK

**התעשייה הצבאית לישראל בע"מ (תעש)**

**אגף בטיחות, איכ"ס וה"א**

הג'ר מלי טלר אשכנזי, מתכנת המחוז, מ"מ, ת"א

הנדון: **מחלוקת "תעש" מול מידת השלום תל אביב**

א. מתכנת מחוז מגן - 7 מילס 21.3.05, על צדדיות  
ב. היתר בניה מס' 06-0776 מינהל ההנדסה, עיריית תל אביב יפו  
ג. מכתב הג'ר אלונה וינברג סקבוצת ג'יש מיום 19.11.06

**נסדק**

בהמשך לשיחות הסלולריות היה בעקבות שישיבת ג', הרינו להשיב כולקס:

- כפי שדווח למ"מ, בהתאם להסכם שנחתם בין תעש לבין ממשלת ישראל באמצעות משרד האוצר ומנהל מקרקעי ישראל, בפברואר 1996, פונתה תעש את כל פעילותה ממתחם "תעש מגן" הנמוסם בדרך השלום בתל אביב (להלן: "מתחם") ואף נדרשה לחתור לנטישת פתח תקוה מקרקעי ישראל על זכויותיה במתחם, לרבות על רמת בעלות בשטח של 4 דונם במתחם.
- תעש השלימה כבר בשלוחי שנת 2004 את מלא עבודות הפינוי ואף את מלא עבודות הטיהור אשר נדרשו בשטח, בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, והכל כפופות בסימולין א', והמ"ב.
- על אף האמור לעיל, עדין נמצא היתר הריסה בבעלות תעש והתקבלו בתעש התייחסותם והאישורים הרשמי מצד קבלת המתחם לייצוב.
- במסגרת מגעים שהתקיימו בין החיים לבין תעש מיקוד הערך, בנוגע לפעילות אימוץ הריסת מבנה שפיקדה העודף מבקש לבצע רמתה, הוצג לפני תעש היתר הבניה שבסימולין ב', המ"ב.
- בהתאם לעולה מהבקשה שהוגשה על ידכם לעיריית תל אביב, עדי במהלך חודש מרץ 2005, אף לשיטתכם, בעל הריסת בעש היש עיריית תל אביב, והחוכר הינו מנהל מטרסעי ישראל.
- בין לבין, התקבלה פנינתו של הג'ר אלונה וינברג מחברת ג'יש (סימולין ג'), לפיו תעש מתבקשת ליתן הסכמות כמראי מקום ומקרקעין, לפעילות המתוכננת במתחם על ידי מיקוד הערך.

המסמך עליו התבססה תעש לתנאים הוצף תיאוריה עובדתית שאינם עולים בקנה אחד עם עובדות המיכרות לעש. בין היתר, צויין כי קיימת לכאורה מודעות לבני ועשיית פעילות טיהור המקרקעין (שע"פ 3) למיטב ידיעתה של תעש, עבודות הטיהור הושלמו זה מכבר, והתקרה בגינת שופימה על ידי מדינת ישראל ולא יציע לעש על קיומה של מודעות כשביט ג'יש א. ח. עדי נדרשת תעש לנטישת, כי

ש"ר באוליק 64, ת.ד. 1044, הרמ"ש 47100, טל. 348313/3 - 5985200, פקס. 03-5985200, דוא"ר ygrl@im-hisrael.com

מס' תיק היתר: 06-0776

23 בנובמבר 2006 : מכתב מתעש למתכנתת מחוז מרכז, ממ"י

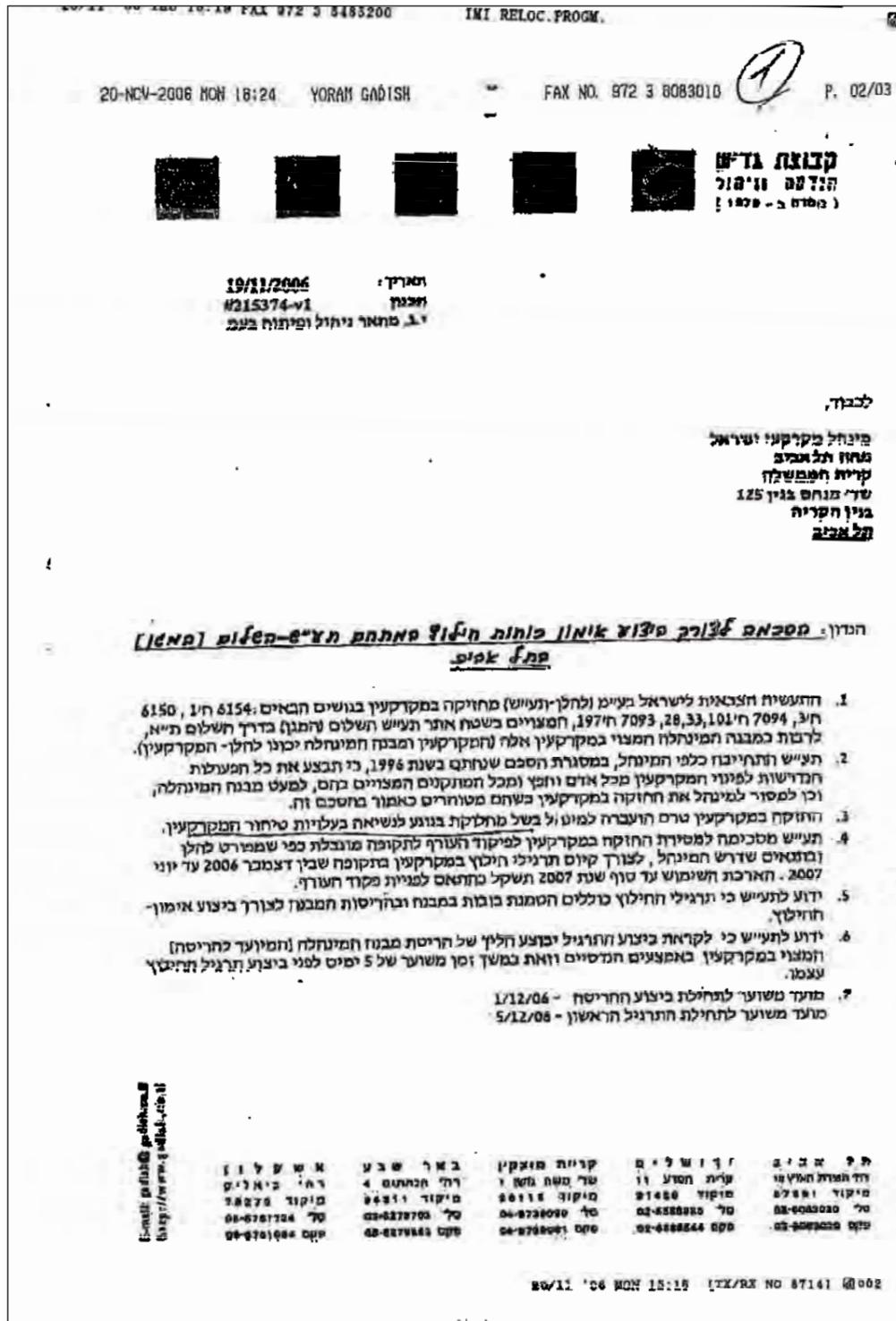
יולי 2006 : היתר מילולי להריסת המבנה.

## 2.6 | מבנה תע"ש מגן - תכניות, צילומים ומסמכים היסטוריים של המבנה

### מסמכים מתיק רשות מקרקעי ישראל

-הסכמה על ביצוע תרגילי אימון המדמים חילוץ, לפני הריסת המבנה.

התאריך שיועד להריסתו: 1-12-2006



19 בנובמבר 2006, שימוש באתר לצורך אימון הדמיית חילוץ, לקראת ביצוע ההריסה.

