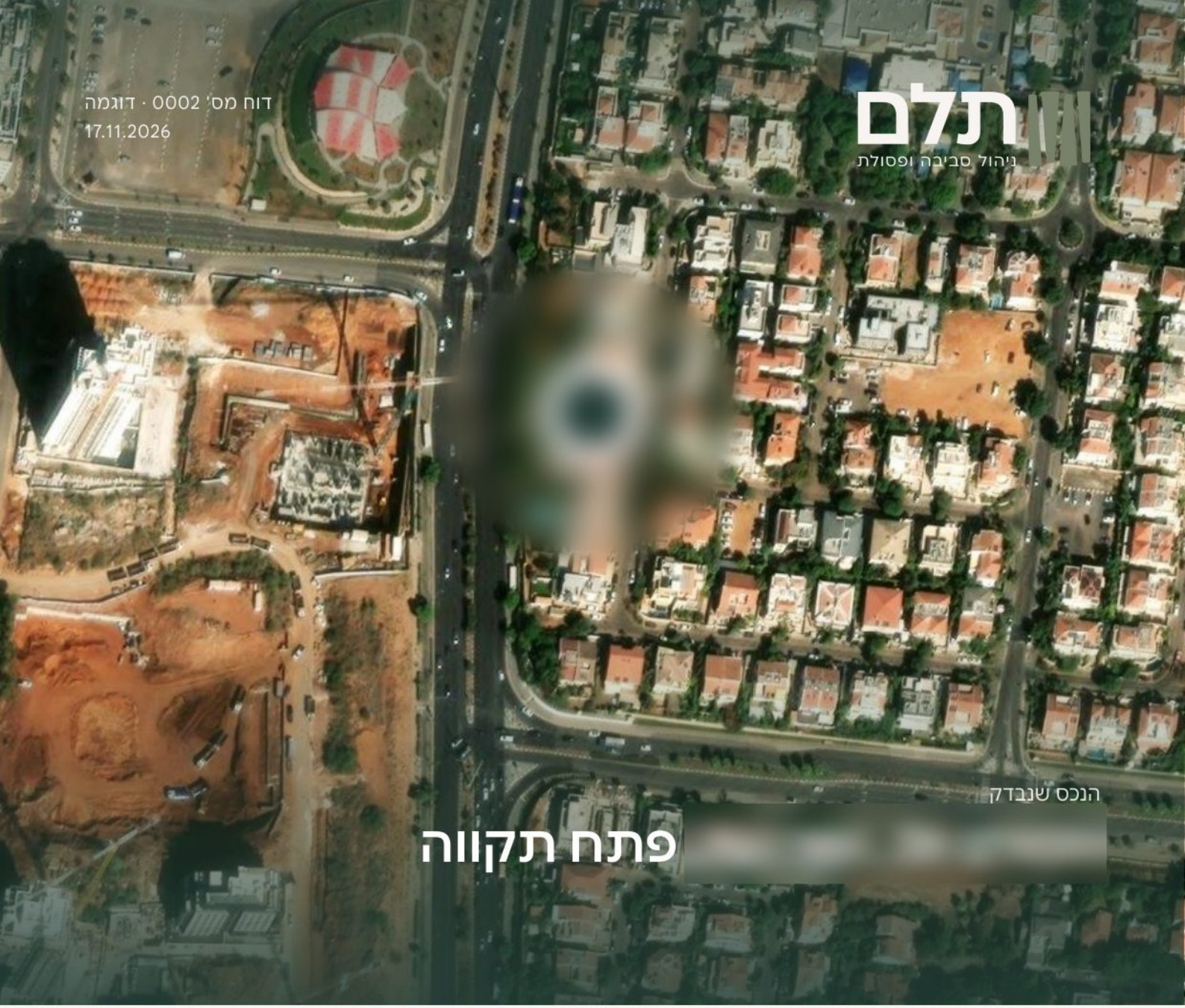


דוח סביבה אישי לנכס

מה יש מסביב לבית, לפני שחותמים.

הוכן עבור	נבדק ונחתם על ידי	תחום הבדיקה
דוגמה – ללא מזמין	**צוות תלם**	**500 מ' סביב הנכס, ומקורות גדולים עד 6 ק"מ**

בדוח **7 נושאים** • **2 מפות** • **המלצות לפני חתימה** • **חתימה אישית**

דוח לדוגמה. הדוח הוכן לאפיון המוצר, לכתובת שבחרתי להדגמה, ולא בהזמנת לקוח. ספי הרמזור הם הצעה ראשונה.

בשורה התחתונה

מה מצאתי סביב הבית שלכם

שלום,

ביקשתם לדעת מה יש סביב הבית ברחוב [redacted] לפני שאתם מחליטים. בדקתי את המאגרים הממשלתיים, את התכניות שבהליך ואת צילומי האוויר. כאן מסוכם מה שמצאתי, בשפה פשוטה.

הבית נמצא ברחוב שקט בשכונת מגורים, אבל בקצה שלה. מעבר לשדרות יצחק רבין מתחיל אזור התעשייה והמשרדים רמת סיב. מצאתי שני דברים שחשוב שתדעו. לאורך שדרות רבין, כ-50 מ' מהבית, רשום קו מתח עליון. 80 מ' מהבית יש שני מגרשים במעקב על חשד לזיהום קרקע.

שני הממצאים האלה לא אומרים שאסור לקנות. הם אומרים שכדאי לבדוק עוד כמה דברים לפני החתימה, ופירטתי אותם בסוף העמוד.

צוות תלם

תלם – ניהול סביבה ופסולת

3 נושאים תקינים	3 כדאי לשים לב	1 דורשים בדיקה

קרינה

דורש בדיקה

קו מתח עליון (161 קילו-וולט) רשום לאורך שדרות רבין, כ-50 מ' מהבית. בנוסף יש 8 אנטנות סלולר קטנות בבנייני רמת סיב, 314–483 מ' מהבית. בכולן נמדד פחות מ-7% מסף הבריאות.

רעש

כדאי לשים לב

שדרות רבין, דרך עירונית ראשית, עוברות 37 מ' מהבית. הרכבת הקלה וז'בוטינסקי נמצאות כ-950 מ' מהבית, וכביש 4 כ-1.4 ק"מ.

תכנון ובנייה

כדאי לשים לב

7 תכניות מקומיות בהליך עד 500 מ' מהבית. בהן שכונה חדשה בגבעת שמואל עם 3,340 דירות (351 מ'). קווי מטרו מתוכננים באזור.

קרקע ומפעלים

כדאי לשים לב

שני מגרשים ברחוב דרנגר, 80 מ' מהבית, במעקב על חשד לזיהום קרקע. 2 תחנות דלק כ-460 מ' מהבית, ומפעל לחומרי ניקוי 415 מ'.

פסולת

תקין

אין מתקני פסולת עד 2 ק"מ. הקרוב ביותר הוא תחנת המעבר של פתח תקווה, כ-4.5 ק"מ מהבית.

אוויר

תקין

אין תעשייה מזהמת קרובה. המפעל המדווח הקרוב ביותר נמצא 1.8 ק"מ מהבית. עיקר זיהום האוויר כאן הוא מתחבורה.

הצפות

תקין

הבית לא נמצא בשטח הצפה לפי תמ"א 1.

מה אני ממליץ לבדוק לפני שחותמים

1. **מדידת קרינה בבית**, בגלל קו המתח העליון לאורך שדרות רבין. רק מדידה תגיד כמה שדה מגנטי מגיע לחדרי השינה.
2. לבקש מהעירייה או מהמשרד להגנת הסביבה את **תוצאות בדיקת הקרקע במגרשי רחוב דרנגר** (80 מ'), ולשאול מה עומדים לבנות שם.
3. לברר בעירייה **מתי צפויות עבודות** של המטרו ושל התכניות בקריית האקדמיה ובמתחם הסיבים.
4. בחדרים שפונים לשדרות רבין: לבדוק את **איטום החלונות לרעש**.

מפה 1

הסביבה הקרובה – 500 מטר



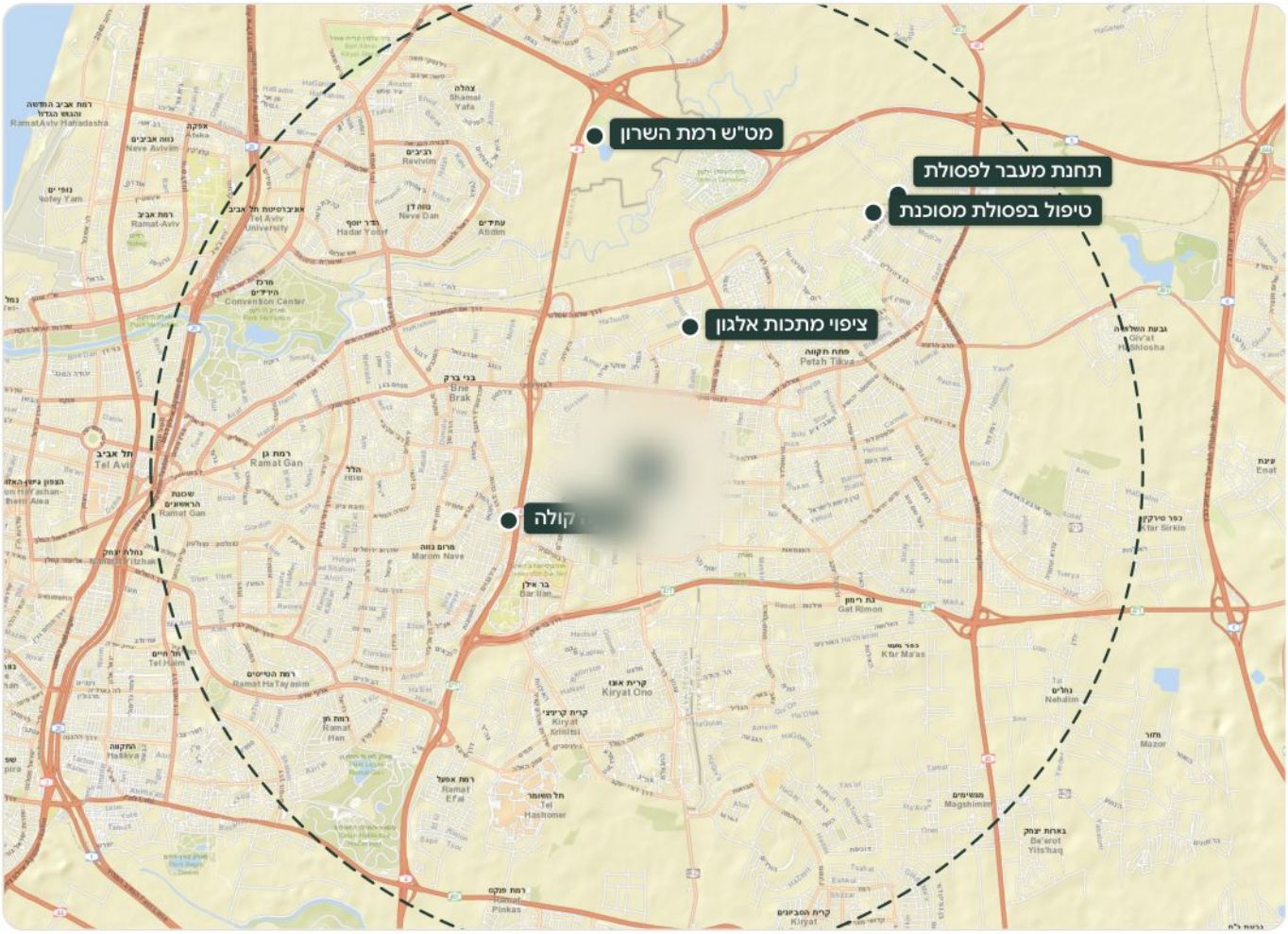
הנכס · רדיוס 500 מ׳ · אנטנה סלולרית · קרקע במעקב · תכנית בהליך (המספר בטבלת התכנון)

אזור תעשייה · תחנת דלק / עסק בפיקוח · קו מתח · כביש ראשי · מסילה

רקע: צילום אוויר Esri World Imagery. שכבות: מנהל התכנון, המשרד להגנת הסביבה, משרד האנרגיה, OpenStreetMap.

מפה 2

האזור – מקורות גדולים עד 6 ק"מ



מפעלים ומתקנים שמדווחים למרשם הפליטות (מפל"ס) ומתקני פסולת. רקע: Esri World Street Map.

פירוט לפי נושא

מה בדקתי, ומה מצאתי

קרינה

דורש בדיקה

הממצא החשוב בדוח: קו מתח עליון כ-50 מ' מהבית.

לפי OpenStreetMap, לאורך שדרות יצחק רבין עובר קו מתח עליון עילי של 161 קילו-וולט, והנקודה הקרובה שלו נמצאת כ-48 מ' מהבית. קו כזה יוצר שדה מגנטי. עוצמת השדה תלויה בעומס על הקו, ויורדת ככל שמתרחקים ממנו. המשרד להגנת הסביבה ממליץ שחשיפה ממושכת לשדה מגנטי לא תעלה על ממוצע של 2 מיליגאוס. במרחק כזה אי אפשר לדעת את הערך בלי מדידה. ברדיוס 500 מ' יש גם 8 אנטנות סלולר. כולן אתרים זעירים בתוך בנייני המשרדים ברמת סיב, ובבדיקות הרשמיות האחרונות נמדדו בהן 1.3%–6.9% מסף הבריאות. **לא אומת:** הקו לא מופיע בשכבת החשמל של תמ"א 1. התוואי מבוסס על OpenStreetMap ויאומת בביקור בשטח.

אנטנות סלולר פעילות

מרחק	חברה	מיקום	סוג	בדיקה אחרונה	מסף הבריאות
314 מ'	פלאפון	רח` השחם 36	אתר זעיר פנימי	26/02/2024	**6.9%**

מרחק	חברה	מיקום	סוג	בדיקה אחרונה	מסף הבריאות
383 מ'	PHI (משרת את הוט ופרטנר)	שחם 36	אתר זעיר פנימי	16/07/2024	**4.7%**
399 מ'	סלקום	רח` הסיבים 49 בניין דרומי	אתר זעיר פנימי	29/09/2024	**5.8%**
409 מ'	PHI (משרת את הוט ופרטנר)	רח` סיבים קריית מטלון	אתר זעיר פנימי	29/09/2024	**4.0%**
420 מ'	PHI (משרת את הוט ופרטנר)	שחם 32 בית אמרגד	אתר זעיר פנימי	26/07/2022	**3.4%**
431 מ'	PHI (משרת את הוט ופרטנר)	רח` הסיבים 43	אתר זעיר פנימי	02/02/2026	**1.3%**
435 מ'	פלאפון	הסיבים 49	אתר זעיר פנימי	10/05/2023	**1.8%**
483 מ'	סלקום	מגדל הסיבים רחוב הסיבים 43 פתח תקווה	אתר זעיר פנימי	02/02/2026	**1.3%**

אנטנות בהקמה

✓ לא נמצא ברדיוס הבדיקה.

קווי חשמל, תחנות משנה ושנאים עד 1 ק"מ

מרחק	סוג	מתח	שם
48 מ'	קו מתח עליון	161 קילו-וולט	—
390 מ'	כבל תת-קרקעי	161 קילו-וולט	—
572 מ'	קו מתח עליון	161 קילו-וולט	—

מקורות: המשרד להגנת הסביבה, אנטנות סלולר פעילות ובהקמה (data.gov.il, 17.11.2026); OpenStreetMap, קווי חשמל (17.11.2026); תמ"א 1, שכבות חשמל.

רעש

כדאי לשים לב

דרך עירונית ראשית 37 מ' מהבית.

אין מפת רעש רשמית לפתח תקווה, ולכן ההערכה מבוססת על המרחק מדרכים. שדרות יצחק רבין, שמפרידות בין השכונה לאזור רמת סיב, עוברות 37 מ' מהבית. הרכבת הקלה (הקו האדום) ורחוב ז'בוטינסקי נמצאים כ-950 מ' צפונה, וכביש 4 (גהה) כ-1.4 ק"מ מערבה. בחדרים שפונים לשדרות רבין, רעש התנועה כנראה יישמע. רק מדידה בבית תגיד כמה.

דרכים קרובות

מרחק	דרך	סוג	מספר
37 מ'	יצחק רבין	דרך עירונית	—
72 מ'	טובה ושמעון דרנגר	רחוב מאסף	—
127 מ'	אבי אורן	רחוב מאסף	—
235 מ'	שחם	רחוב מאסף	—
934 מ'	זאב ז'בוטינסקי	דרך עירונית ראשית	481
1.4 ק"מ	כביש גהה	דרך ראשית בין-עירונית	4
1.5 ק"מ	כביש מכבית	כביש מהיר	471

מסילות עד 2 ק"מ

מרחק	סוג	קו
947 מ'	רכבת קלה	הקו האדום
1.4 ק"מ	רכבת קלה	—

מרחק	סוג	קו
2.0 ק"מ	רכבת ישראל	—

מקורות: OpenStreetMap (17.11.2026). לא נמצאה מפת רעש תחבורה רשמית לאזור.

תכנון ובנייה

כדאי לשים לב

הרבה תכנון סביב הבית, כולל קווי מטרו.

ברדיוס 500 מ' נמצאו 37 תכניות. 24 מהן מאושרות, ו-13 בהליך. 5 מהתכניות שבהליך חלות על כל העיר: שימור, תכנית המתאר פת/2040 וחיזוק מבנים. הן לא נכנסו לטבלה. בטבלה 7 תכניות מקומיות. הגדולה בהן היא "הרצועה השלישית" בגבעת שמואל, 351 מ' מהבית, שמוסיפה 3,340 דירות. בנוסף, תמ"א 60 ותת"ל 103 (קווי מטרו) חלות על האזור. הבית עצמו מסומן כמגורים בתכנית המתאר פת/2040.

תכניות בהליך (לא מאושרות עדיין) ברדיוס 500 מ'

	מרחק	שלב	מספר	שם	מה זה אומר
1	43 מ'	רשת חלוקה	410-0984393	תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי מתחנת גבעת כח לבית החולים בלינסון	קו חלוקה לגז טבעי לבית החולים בילינסון
2	166 מ'	בבדיקה תכנונית	410-1283118	חלוקה מחדש בקרית האקדמיה	חלוקה מחדש של מגרשים בקריית האקדמיה
3	251 מ'	בבדיקה תכנונית	410-1545243	מתחם מבנה הסיבים - פתח תקווה	תכנית למתחם בניין הסיבים
4	351 מ'	בבדיקה תכנונית	427-1460427	הרצועה השלישית - גבעת שמואל	שכונה חדשה בגבעת שמואל: תוספת 3,340 דירות
5	389 מ'	בבדיקה תכנונית	410-1299007	תכנית לתוספת שימושים יכין תעשיות בע"מ	תוספת שימושים במפעל יכין תעשיות
6	461 מ'	הכנת הודעה 77/78	410-0953653	תמל/2017 - מתחם אנסקי פ"ת - הודעה על-פי סעיף 77 ו-78	מתחם אנסקי (שלב הודעה על הכנת תכנית)
7	488 מ'	בבדיקה תכנונית	410-0458984	מתחם אמסטרדם-העצמון - מימוש תמ"א 38 על שנויה	תמ"א 38 במתחם אמסטרדם-העצמון, תוספת 50 דירות

מקורות: מנהל התכנון, Xplan ותכניות תשתית לאומיות (17.11.2026); הקישורים מובילים לתכנית במבא"ת. הנוסח המחייב הוא הנוסח שבמבא"ת.

קרקע ומפעלים

כדאי לשים לב

שני מגרשים במעקב על חשד לזיהום קרקע, 80 מ' מהבית.

במאגר הקרקעות המזוהמות של המשרד להגנת הסביבה רשומים שני מגרשים ברחוב טובה ושמשון דרנגר, כ-80 מ' מהבית. באחד הסיווג הוא "היתכנות לזיהום קרקע", ונתוני המצב חסרים. בשני הסיווג הוא "בחקירה או בשיקום", והמצב "אין זיהום". ההשפעה על השכנים תלויה בסוג הזיהום ובמה שייבנה במגרש, ולכן כדאי לבקש את תוצאות הבדיקה. ברדיוס 500 מ' יש עוד 5 מתחמים בפיקוח בנושא קרקע. בהם מתחם אמסטרדם ותחנת הדלק ברחוב הסיבים. באותו רדיוס יש גם 2 תחנות דלק (כ-460 מ'), מפעל לחומרי ניקוי (טרדיס גת, 415 מ') ומפעל לעיבוד עורות (491 מ'). תמ"א 1 מסמנת את האזור כבעל רגישות הידרולוגית גבוהה (מי תהום). **הסתייגות:** המאגר הפתוח חלקי, ולכן היעדר רישום לא מוכיח שאין בעיה.

קרקעות מזוהמות או חשודות

מרחק	כתובת	סיווג	מצב
80 מ'	פתח תקווה דרנגר טובה ושמשון 3	היתכנות לזיהום קרקע	(חסר)

מרחק	כתובת	סיווג	מצב
80 מ'	פתח תקווה דרנגר טובה ושמשון 8	בחקירה/ בשיקום	אין זיהום
344 מ'	פתח תקווה שחם 40	היתכנות לזיהום קרקע	אין זיהום
466 מ'	פתח תקווה דנמרק 2	היתכנות לזיהום קרקע	סיום טיפול

תחנות דלק

מרחק	חברה	שם
462 מ'	טן	פתח תקווה הסיבים
469 מ'	דלק	הסיבים

עסקים בפיקוח סביבתי

מרחק	שם	מהות
80 מ'	בית נעים כדורי פתח תקווה	קרקעות מזוהמות
80 מ'	שושנה דרגנר מגרשים 201 401	קרקעות מזוהמות
302 מ'	בית בלב בע"מ	בתי אבות לקשישים
313 מ'	מתחם ורדינון רמת סיב פתח תקווה	קרקעות מזוהמות
344 מ'	שחם 40 פתח תקווה	קרקעות מזוהמות
402 מ'	מרכז ספורט - נוה עוז פ"ת	בריכת שחיה
403 מ'	פז חברת נפט בע"מ - רבין יצחק 5	חנויות שמתמחות במסחר קמעוני של דלק למכוניות (תחנות דלק)
415 מ'	טרדיס גת בע"מ	ייצור סבון ואבקות כביסה, חומרי ניקוי והברקה, ותכשירי ניקוי ותמרוקים
419 מ'	מתחם אמסטרדם	קרקעות מזוהמות
419 מ'	תוכנית מס' פת 41/1223 - בנייני מגורים ברחוב אמסטרדם	קרקעות מזוהמות
447 מ'	ביילסול תפעול תחנות דלק בע"מ	חנויות שמתמחות במסחר קמעוני של דלק למכוניות (תחנות דלק)
465 מ'	דלק, רח' סיבים	קרקעות מזוהמות
466 מ'	מבנה מסחרי (לשעבר טבע אסיא פתח תקווה)	קרקעות מזוהמות
469 מ'	אי.סי.איי טלקום בע"מ	התקנת מתקני תקשורת במבנים
491 מ'	מעלת הקודש בע"מ	עיבוד עורות ועיבוד פרוות וצביעתן

מקורות: המשרד להגנת הסביבה: קרקעות מזוהמות ורשימת עסקים בפיקוח (17.11.2026); משרד האנרגיה: תחנות דלק (01/2026); תמ"א 1, רגישות הידרולוגית.

פסולת ● תקין

אין מתקני פסולת קרובים.

ברדיוס 2 ק"מ אין תחנות מעבר, מטמנות או מתקני מחזור. תחנת המעבר לפסולת של פתח תקווה (נוי שירותי תברואה) נמצאת כ-4.5 ק"מ מהבית. במרחק 4.1–4.4 ק"מ יש שלושה מפעלים לטיפול בפסולת מסוכנת.

✓ אין מתקני פסולת עד 2 ק"מ.

מקורות: המשרד להגנת הסביבה: מערכת מידע פסולת (17.11.2026); מפל"ס 2025.

אוויר ● תקין

אין תעשייה מזהמת קרובה. עיקר זיהום האוויר כאן הוא מתחבורה.

המפעלים הקרובים שמדווחים על פליטות למרשם הפליטות (מפל"ס) נמצאים כ-1.8 ק"מ מהבית: קוקה קולה (ייצור משקאות) ומפעל לציפוי מתכות (אלגון, הדיווח האחרון שלו מ-2016). שאר המפעלים המדווחים נמצאים רחוק יותר, מ-3.9 ק"מ ומעלה. תחנת הניטור הקרובה, ברחוב גיסין (2.1 ק"מ), מודדת תחמוצות חנקן וחלקיקים. מקורם בעיקר בתחבורה. נתוני הניטור עצמם לא נותחו בדוח זה, ואפשר לראות אותם באתר air.sviva.gov.il.

מפעלים שמדווחים על פליטות (מפל"ס) עד 6 ק"מ

מרחק	שם	ענף	שנת דיווח
1.8 ק"מ	קוקה קולה	ייצור משקאות	2025
1.8 ק"מ	ציפוי מתכות אלגון	ייצור מוצרי הרכבה אחרים ממתכת; פעילויות של עיבוד מתכות	2016
3.9 ק"מ	אלטק בע"מ	ייצור רכיבים ולוחות אלקטרוניים	2025
4.1 ק"מ	מט"ש רמת השרון	מתקני טיפול בשפכים	2024
4.1 ק"מ	טיפול בפסולת מסוכנת	טיפול בחומרי פסולת מסוכנים וסילוקם	2025
4.2 ק"מ	אקוכם איכות הסביבה בע"מ	טיפול בחומרי פסולת מסוכנים וסילוקם	2025
4.4 ק"מ	א.ש. תעשיות אקולוגיה ישראל 2000 בע"מ	טיפול בחומרי פסולת מסוכנים וסילוקם	2025
4.5 ק"מ	תחנת מעבר לפסולת	תחנת מעבר לפסולת מוצקה שאינה מסוכנת	2025

תחנות ניטור קרובות

מרחק	תחנה	גוף מנטר	מזהמים
2.1 ק"מ	פתח תקוה- רחוב גיסין	המשרד להגנת הסביבה	NOx NO NO2 PM2.5
2.2 ק"מ	בני ברק- כביש 4	המשרד להגנת הסביבה	CO NOx NO NO2 PM2.5 Benzene
3.2 ק"מ	רמת גן- מכבי אש	חברת החשמל	SO2 O3 NOx NO NO2

מקורות: מפל"ס, דיווחי 2025; המשרד להגנת הסביבה, רשימת תחנות הניטור (04/2024).

הצפות ● תקין

לא בשטח הצפה.

לפי תמ"א 1, הבית לא נמצא בשטח הצפה או בפשט הצפה.

✓ הבית רחוק מהים, ולכן לא נבדקו קו החוף והמצוק.

מקורות: תמ"א 1, שכבות הצפה (מנהל התכנון).

הסתייגויות

1. הדוח מבוסס על מידע ממאגרים פתוחים של משרדי ממשלה, רשויות ו-OpenStreetMap, כפי שהיה זמין בתאריך הכנתו. תלם לא אחראית לשלמות המאגרים או לדיוקם.
2. הדוח אינו חוות דעת משפטית, שמאית, הנדסית או תכנונית, ואינו תחליף לבדיקה של עורך דין, שמאי או מהנדס לפני עסקה.
3. מצב התכניות משתנה. הנוסח המחייב הוא זה שבמבא"ת ובוועדה המקומית.
4. מדידות, אם בוצעו, נכונות ליום ולשעה שבהם נעשו.
5. העובדה שלא נמצא ממצא אינה מבטיחה שאין סיכון.
6. הדוח מיועד למזמין בלבד, לצורך החלטה אישית.
7. [נוסח סופי, הגבלת אחריות ומדיניות ביטול – ייקבעו על ידי עורך דין]

נבדק ונחתם

צוות תלם

תלם – ניהול סביבה ופסולת

חתימה · 17.11.2026