



פינוי בינוי

תכנית גב/2/431 ההסתדרות – מתחם ט'



סקר היסטורי

ירושלים – אוקטובר 2018





**פינוי בינוי אאורה ההסתדרות מתחם ט' - גבעתיים
סקר היסטורי**



הסקר הוכן על־י: לשם - שפר איכות סביבה בע"מ

**עורכי הסקר: ד"ר מוקי שפר ויונתן תורג'מן.
גרפיקה: נינה ארנוביץ.**



סימנו : 44211\leshem-sheffer\קרחוב ההסתדרות מתחם ט גבעתיים\תכנון סביבתי\סקר היסטורי\דף ראשון\ההסתדרות מתחם ט גבעתיים סקר היסטורי 2018-10-18.docx



תוכן העניינים



3	.....	תוכן העניינים
4	.....	תקציר
5	.....	מבוא ורקע
6	.....	סקר היסטורי
6	.....	1.1 סיורים באתר וסביבתו
6	.....	1.2 שם האתר / מפעל:
6	.....	1.3 מיקום האתר:
7	.....	1.4 שימושי קרקע וייעודי קרקע
8	.....	1.5 תצ"אות וצילומים
8	.....	1.6 מידע קרטוגרפי
8	.....	1.7 מידע על הנכס
8	.....	1.8 פירוט הפעילות באתר
9	.....	1.9 פירוט של התשתיות והתכסית באתר
9	.....	1.10 מידע הידרו-גיאולוגי
10	.....	1.11 מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו
10	.....	1.12 ניתוח ופרשנות הממצאים
11	.....	1.13 גזי קרקע
11	.....	1.14 סיכום
11	.....	1.15 פירוט מקורות מידע לסקר זה:





תקציר



בשטח הנמצא ברחובות ההסתדרות – אלוף שדה בגבעתיים, אושרה תוכנית גב/431 לכל מתחם ההסתדרות להתחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי. על פי הנחיות התוכנית הכוללת נדרש להכין סקר קרקע הסטורי לכל אחד ממתחמי התוכנית. מסמך זה מתייחס למתחם ט' של התוכנית הכוללת ולתבע מפורטת 503-0682153

במסגרת התבע המפורטת כאמור לעיל, התוכנית למתחם ט' כוללת הריסת של 6 מבני מגורים בני 4 קומות, הקיימים בשטח התכנית, ובמקומם בניית 3 מבנים למגורים בני 35 קומות, מעל קומת ציבור ומסחר ו-65 קומות חניונים.



מסקירת השימושים בשטח המתחם וסביבתו נמצא כי במתחם הנדון מתקיימת והתקיימה פעילות למגורים, אשר אינה בעלת פוטנציאל זיהום קרקע.

השימושים הסובבים את שטח התכנית הנם מגורים / משרדים, ללא פוטנציאל זיהום.

המסקנה העיקרית העולה מהסקר היא כי אין חשש להמצאות זיהום קרקע בשטח הנדון.

לפי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע – התכנית איננה באזור אשר מחויב במיגון / בבדיקה / התייעצות. בהתאם לכלל הממצאים, אין חשש לזיהום בגזי קרקע.





מבוא ורקע



5

בשטח הנמצא ברחובות ההסתדרות – אלוף שדה בגבעתיים, אושרה תוכנית גב/431 לכל מתחם ההסתדרות להתחדשות עירונית בהליך של פינוי בינוי. על פי הנחיות התוכנית הכוללת נדרש להכין סקר קרקע היסטורי לכל אחד ממתחמי התוכנית. מסמך זה מתייחס למתחם ט' של התוכנית הכוללת ולתבע מפורטת 503-0682153

במסגרת התבע המפורטת כאמור לעיל, התוכנית למתחם ט' כוללת הריסת של 6 מבני מגורים בני 4 קומות, הקיימים בשטח התכנית, ובמקומם בניית 3 מבנים למגורים בני 35 קומות, מעל קומת ציבור ומסחר ו- 65 קומות חניונים.

כחלק מהליכי אישור התכנית, עלתה הדרישה לבחון האם קיים פוטנציאל מהותי לקיומו של זיהום קרקע בשטח המתחם.



לצורך הבחינה היה צורך לבצע במקום סקר היסטורי לבחינת קיומם ואיתורם של מקורות פוטנציאליים לזיהום היסטורי של הקרקע.

סקר הקרקע ההיסטורי, ממצאיו ומסקנותיו, מוצגים בדו"ח שלהלן.





סקר היסטורי



1.1 סיורים באתר וסביבתו

סיור נערך באתר – ב- 20/9/2018.
בסיור הייתה גישה לכל המתחם.

1.2 שם האתר / מפעל:

שטח התכנית נבנה כמבני מגורים בני 4 קומות בשנת 1961 ע"י חברת "שכון עובדים".
במבנה המערבי (ההסתדרות 56, 58, 60) והמזרחי (ההסתדרות 68, 70, 72) ישנם 24 יח"ד בכל בניין,
ואילו בבניין המרכזי (ההסתדרות 62, 64, 66) יש 18 יח"ד.
כיום מקודמת בשטח תכנית פינוי בינוי בשם הבעלים של הדירות ע"י חברת אאורה ישראל, יזמות
והשקעות בע"מ.

6

1.3 מיקום האתר:

התכנית ממוקמת בדרום גבעתיים, ברח' ההסתדרות 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72.
מיקום התכנית בסביבה מוצג בתרשים מס' 1.
נ.צ. של האתר : 182420/662920
גוש 6163 חלקה 72, וחלק מחלקות 81, 73.
וגוש 6156 חלקה 306 וחלק מחלקות 594, 309.
תאי שטח בהתאם לתב"ע גב/431 308, 306, 307, 402, 404, 501, 306, 109C, 109B, 109A.
שטח האתר : כ- 10.7 דונם
שטח האתר הנסקר: כ- 30 דונם
שנת הקמת המפעל / נכס: ההיתר למבני המגורים הנו משנת 1961.
סוג נכס: מבנה מגורים.
סטטוס חוקי: בעלי הקרקע בהווה: בעלים מרובים (בעלי הדירות), סה"כ 66 יח"ד.
היזם אאורה ישראל, יזמות והשקעות בע"מ.





סקר היסטורי

בעלי הקרקע בעבר: מרבית הדירות נמצאות בבעלות ישירה של בעלי הזכויות ואינן בחכירה, כאשר ישנן מספר דירות אשר חלקת המשנה הנה בבעלות קק"ל, ומוחכרות לחוכרים. לדוגמא: בחלקה 73/36 – הבעלות עדיין של קק"ל והחוכר הינו אדם פרטי ואילו בחלקה 73/39 – הבעלות של קק"ל והנכס משמש את העירייה לטובת ספריה עירונית. נסחי טאבו מצורף בנספח מס' 1.



היישובים הסמוכים: האתר נמצא בדרום גבעתיים – בשכונת תל גנים מפעלים סמוכים:

שטח התכנית ממוקם כ- 130 מ' מערבית לאזור מלאכה ומשרדים – כורזין גבעתיים.

תרשים מס' 2 מתאר את השימושים הקיימים בשטח התכנית ובסביבתה ע"ג תצלום אוויר.

תחנת התדלוק הקרובה ביותר הנה תחנת דלק פז אלוף שדה, הנמצאת במרחק של כ- 200 מ' מזרחית לשטח התכנית.

תחנות תדלוק נוספות הנמצאות בסביבת התכנית:

דלק - יזרמקס - במרחק כ- 530 מ' דרומית לשטח התכנית.

שמורות טבע: לא אותרו שמורות טבע ו/ או גנים לאומיים ו/או יער נטע אדם ברדיוס של 1 ק"מ משטח התכנית.

אתרי עתיקות בסביבת האתר: שטח התכנית ממוקם כ 530 מ' צפונית לאתר עתיקות – 14780/0 – רמת גן השקמה.



סקר היסטורי

7

1.4 שימושי קרקע ויעודי קרקע

כיום קיימים בשטח התכנית שלושה מבני מגורים בני 4 קומות, כאשר שניים מתוכם בעלי 24 יח"ד ואחד בעל 18 יח"ד.

בשנת 1957 אושרה תב"ע גב/42 המייעדת את שטח התכנית לאזור כאזור מגורים.



כיום, סביבת התכנית ממוקמת באזור בו יש שימושים למגורים וציבור:

- מצפון לתכנית, מעבר לרח' ההסתדרות, קיימים מבני מגורים.
 - ממזרח לשטח התכנית פועל אזור התעשייה כורזין.
 - ממערב לשטח התכנית, מעבר לרח' ההסתדרות, קיימים מבני מגורים.
 - מדרום לשטח התכנית, מעבר לדרך אלוף שדה, קיימים מבני מגורים.
- תצלום אוויר של אזור התכנית, הכולל את שימושי הקרקע, מוצג בתרשים מס' 2.





סקר היסטורי

1.5 תצ"אות וצילומים

מפות היסטוריות (1935, 1957, 1964, 1976) עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשימים א3, א3ב, א3ג, ד3.

במפה משנת 1935 ניתן לראות ששטח התכנית חקלאי ולא מבונה.

במפה מ- 1957 ניתן לראות שיעוד שטח התכנית שונה, והוא למגורים (אך במדידה אשר ברקע ניתן לראות שאין כל בינוי בשטח התכנית).

במפה מ- 1957 ניתן לראות שיעוד שטח התכנית שונה, והוא למגורים (אך במדידה אשר ברקע ניתן לראות שאין כל בינוי בשטח התכנית)

במפה מ- 1976 ניתן לראות ששלושת מבני המגורים כבר קיימים.

תצ"אות היסטוריות מצורפות בתרשימים מס' 4.

בתצלום האוויר משנת 1944 ו- 1956 ניתן לראות ששטח התכנית הנו שטח חקלאי, ואיננו מבונה.

בתצלום האוויר משנת 1963, שלושת המבנים בשטח התכנית כבר קיימים. כאשר בתצלומים

המאוחרים יותר לא נצפו שינויים בבינוי.



סקר היסטורי

8

1.6 מידע קרטוגרפי

שימושי קרקע סמוכים לשטח התכנית ע"ג תצלום אוויר הוצגו בתרשימים מס' 2.

תצא"ות היסטוריות מצורפות בתרשימים 4.

מפת מפלסים מצורפת בתרשימים מס' 5.

מפת רדיוסי מגן מקידוחים מצורפת בתרשימים מס' 6.

מפה גיאולוגית מצורפת בתרשימים מס' 7 חתך בתרשימים 8.

מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים עם סימון שטח התכנית מצורפת

בתרשימים מס' 9.

1.7 מידע על הנכס

התכנית הנה להריסת שלושת מבני המגורים בני ארבע קומות, בניית שלושה מבני מגורים למגורים

בני 38 קומות, מעל קומת ציבור ומסחר, ומעל 5 מרתפי חנייה.



1.8 פירוט הפעילות באתר

להלן פירוט השימושים והפעילויות באתר:

כיום מדובר בשלושה מבני מגורים מאוכלסים.

נערך במתחם סיור ב- 20/9/2018. נצפו מבני המגורים. בין המבנים ישנם שטחים מגוונים.

המתחם בחלקו מבונה ובחלקו ללא תכנית.

דף תמונות מס' 1 מציג תמונות מהסיור במתחם.





סקר היסטורי

1.9 פירוט של התשתיות והתכסית באתר

הביוב מופנה אל מערכת הביוב העירונית – לכוון דרום, לרח' אלוף שדה דרך השלום.
 תכניות מדידה עם ציון שוחות וקווי ביוב מצורפת בנספח מס' 2.
 התכסית באתר – שטח המבנים עצמם מרוצפים ומבוטנים, ואילו שטח החצר אינו מבוטן /
 מאוספלט.
 לא אותרו סימני שפך של חומרים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע.



1.10 מידע הידרו-גיאולוגי

לפי מפה גיאולוגית, המסלע החשוף באזור זה הנו אבן חול גירית (כורכר) – מחבורת כורכר מתקופת הפלייסטוקן, כאשר עובי התצורה יכול להגיע ל- 45 מטרים והיא יוצרת נוף גבעתי ואף מצוקים נמוכים. מתחת לשכבת אבן החול גירית משתרעות יתר התצורות של חבורת כורכר: חול אדום וטיט, תצורת פלשת ותצורת יפו, כאשר תצורת יפו מורכבת מחרסיות ומהווה את האקוויקלוד לאקוויפר החוף.

מבחינה הידרולוגית, חדירות התצורה הנה גבוהה למדי.
 מפה וחתך גיאולוגית מצורפים בתרשימים מס' 7 ו- 8.

מפלס מי התהום באזור התכנית הנו כ- 0.25 מ' מתחת לפני הים, מפת מפלסי מי תהום עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשימים מס' 5.

גובה פני הקרקע באזור התכנית הנו כ- 41 מ' מעל פני הים, בהתאם לאמור לעיל עובי התווך הלא רווי באזור זה הנו כ- 41.25 מ'.

מפלס החפירה הסופי הנו כ- 21 מ' מעל לפני הים.

אין הגעה למי תהום ואין צורך בשפילת מי תהום.

הנגר העילי זורם דרומה – לרח' דרך השלום, וצפונה לדרך ההסתדרות.

שטח התכנית איננו ממוקם בתחום רדיוסי מגן של קידוחי הפקה, מפת רדיוסי מגן עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשימים מס' 6.

שטח התכנית נמצא באזור ב' במפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים – אקוויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקוויפר משני בו הנזק לא ניתן לתיקון.

מפת אזורי סכנה למקורות מים כתוצאה מזיהום על ידי דלקים עם סימון שטח התכנית צורפה בתרשימים 9.





סקר היסטורי

1.11 מידע על היסטוריה של זיהומים ומיפוי המידע באתר וסביבתו

שטח האתר

שטח האתר הנסקר היה שייך לשטחים חקלאיים. בשנת 1957 אושרה תב"ע גב/45 אשר מייעדת את שטח התכנית למגורים (מצורפת בתרשים 3 לעיל). אותרו היתרים לבניינים מ-1961. אותרה תכנית סניטרית ובקשה לחיבור לביוב העירוני מ-1961. תכניות היסטוריות מצורפות בנספח מס' 3.



1.12 ניתוח ופרשנות הממצאים

הסקר ההיסטורי מלמד על כך שבשטח התכנית התקיימה פעילות חקלאית עד 1961, ולמגורים, משנת 1961 ועד למועד כתיבת סקר זה. פעילויות אלו לא עשויות לגרום לזיהום קרקע. המבנים חוברו לביוב עירוני ממועד הקמתם.

לכן, בשטח התכנית לא היה קיים או היה קיים מקור פוטנציאלי לגרימת זיהום קרקע בשטח המתחם.

השימושים מצפון, ממערב ומדרום לתכנית הנם מגורים, אשר אין חשש לזליגת זיהום קרקע משטחם. ממזרח לשטח התכנית פועל אזור המלאכה כורזין. כאשר במבנה הקרוב ביותר פועלים משרדי חברת כרטיסי אשראי לישראל (בית חברת כ.א.ל.). אשר אין חשש לזליגת זיהום קרקע משטחו. כאשר בכל מקרה בין אזור המלאכה לשטח התכנית מפריד רחוב ההסתדרות. בשטח עצמו אין כל סימנים לאירועי זיהום נוכחיים. לא ידוע על תקלות / נזילות / אירועי חומ"ס היסטוריים אשר אירעו באתר.



סקר היסטורי

10

הערכת רדיוס השפעה של מזהמים מהאתר על סביבתו :

מאחר ואין חשש לזיהום קרקע שמקורו באתר, אין גם חשש כי מזהמים אשר מקורם באתר יוסעו אל מעבר לתחומי האתר.

ניתוח פוטנציאל זיהום מאתרים שמקורם הוא מחוץ לאתר:

השימושים בסביבת התכנית מדרום, צפון וממערב הנם מגורים, אשר אין חשש לזליגת זיהום קרקע משטחם.

ממזרח לתכנית קיים אזור המלאכה כורזין. עם זאת, המבנים הסמוכים לתכנית הנם מבנים המשמשים למשרדים (בית כ.א.ל., ומשרדי תחנת הרדיו 103FM).

בין שטח התכנית לאזור המלאכה עובר רח' ההסתדרות ומעבר לו- קיים שצ"פ. כך שגם אם היה שפך כלשהוא בשימושים תעשייתיים במבני המשרדים של היום, אין חשש שיזלוג אל שטח התכנית.



ניתוח פוטנציאל זיהום מהאתר על מקורות מים עיליים סמוכים ואקוויפרים:

כפי שצוין, מאחר ואין חשש לזיהום קרקע מהאתר, אין חשש לזיהום מקורות מים עיליים ומי תהום.



סקר היסטורי

פוטנציאל זיהום מהאתר על מבנים רגישים:

המבנים הקיימים בסמיכות לשטח התכנית הנם מבני מגורים, בעלי רגישות לזיהום קרקע, ומבני מלאכה ומשרדים, אשר אינם רגישים לזיהום קרקע. עם זאת, אין חשש לזיהום קרקע מהאתר.

תיאור המידע הטופוגרפי והתייחסות להערכת כיווני זרימת נגר עילי ותשטיפי שטח:

הנגר העילי זורם דרומה – לרח' דרך השלום, וצפונה לדרך ההסתדרות.



זיהוי ומיפוי אזורים חשודים:

אין חשש לזיהום קרקע בשטח התכנית.

1.13 גזי קרקע

לפי מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע – התכנית ממוקמת באזור אשר איננו מחובב במיגון / בדיקה או בהתייעצות. בהתאם אין חשש לזיהום בגזי קרקע. מפת מתווה סביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע עם סימון שטח התכנית מצורפת בתרשים מס' 10.

1.14 סיכום

בהתאם למסקנות הסקר ההיסטורי אין כל חשש לזיהום קרקע בשטח התכנית. בנוסף, בהתאם למפת המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע, התכנית ממוקמת באזור אשר איננו חשוד בזיהום בגזי קרקע. בהתאם לכלל הממצאים, אין כל חשש לזיהום קרקע בשטח התכנית.

1.15 פירוט מקורות מידע לסקר זה:

מקורות המידע להכנת סקר זה היו:

- ביקור וסיורים בשטח המתחם ובסביבתו.
- סקר ספרות אודות מזהמים פוטנציאליים משימושי הקרקע הקיימים במתחם ומנגנוני הסעתם בקרקע.
- סקר ספרות אודות המבנה הגיאולוגי והסטרטיגרפי של האזור.
- מאגר תצלומי אוויר היסטוריים במחלקה לגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב
- מאגר תצלומי אוויר מעיריית תל אביב וגבעתיים
- מפות היסטוריות
- גנזך עריית גבעתיים
- מידע מרשות המים.

