

תוכנית סקר גזי קרקע

המפעל 9-11

אור יהודה



תצ"א של אזור התוכנית

אפריל 2020

מהדורה 2 – כולל תוספת 2 קידוחים עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה

עורכי הדו"ח: דני מאיר, יעל פרידמן

26/04/2020

לכבוד

עמיר אשד
סגן מנהל מחוז ת"א
המשרד להגנת הסביבה
בדוא"ל: amire@sviva.gov.il

שלום רב,

הנדון: תוכנית סקר גזי קרקע, רחוב המפעל 9-11 אור יהודה

מוגשת לאישור תוכנית סקר גז קרקע ברחוב המפעל 9-11, אור יהודה. מטרת סקר גזי הקרקע המוצע היא לבדוק האם קיים זיהום בגז קרקע באתר, וזאת בהתאם לדרישות משרדכם מיום 08.12.2019 (ראה נספח 1). האתר – שתי חנויות בשטח כולל של 720 מ"ר בקומת הקרקע של בנין חד קומתי - נמצא באזור המיועד כיום לתעשייה ולמלאכה ומבוקש להסבה לאזור המיועד למסחר ותעשייה. שטח התוכנית הכולל הינו כ-1.7 דונם והיא מצויה בתחום חובת בדיקת גזי קרקע וקרקע על פי המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות, מחוז ת"א. כיוון שהבניין קיים מוצעת תוכנית לביצוע בדיקות גזי קרקע בלבד.

נשמח לקבל את התייחסותכם / אישורכם לתוכנית המוצעת.

אישור התוכנית למהדורה 2 מופיעה בנספח 2 שלהלן

בברכה,

דני מאיר,
יעל פרידמן

1. מיקום

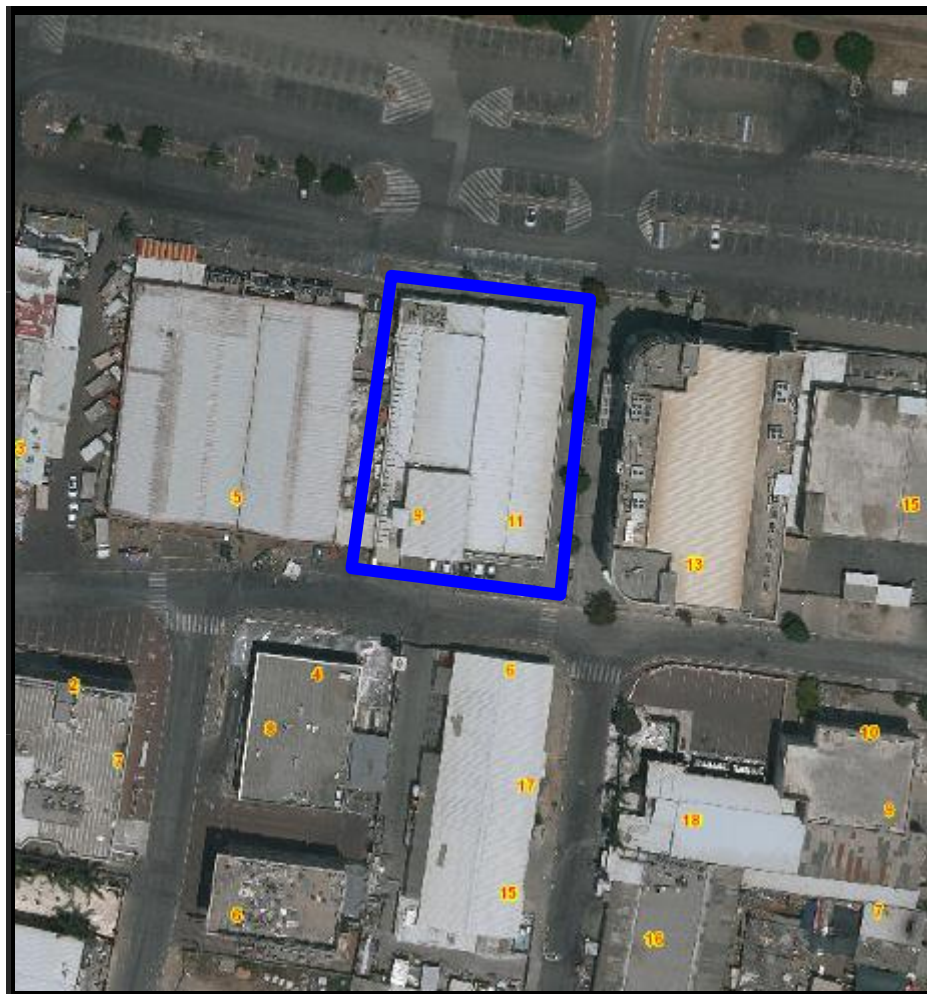
2.1 נ"צ מרכזי – 185937/660214

2.2 גוש – 6226

2.3 חלקה – 35

2. מפת האתר ותכנון עתידי

תרשים 1: אזור התוכנית (מסומן בריבוע כחול)¹



2.1 שימושי קרקע: האתר נמצא ברחוב המפעל המצוי באזור תעשייה באור יהודה. במבנה

הקיים ישנו סניף של "סופר פארם" וחנות אופנה. בסמוך לו ממזרח מצוי סניף "ייונות ביתן" וממערב לו סניף של "הום סנטר". מצפון מצוי שטח נרחב של מגרש חניה בעל תכנית אספלט.

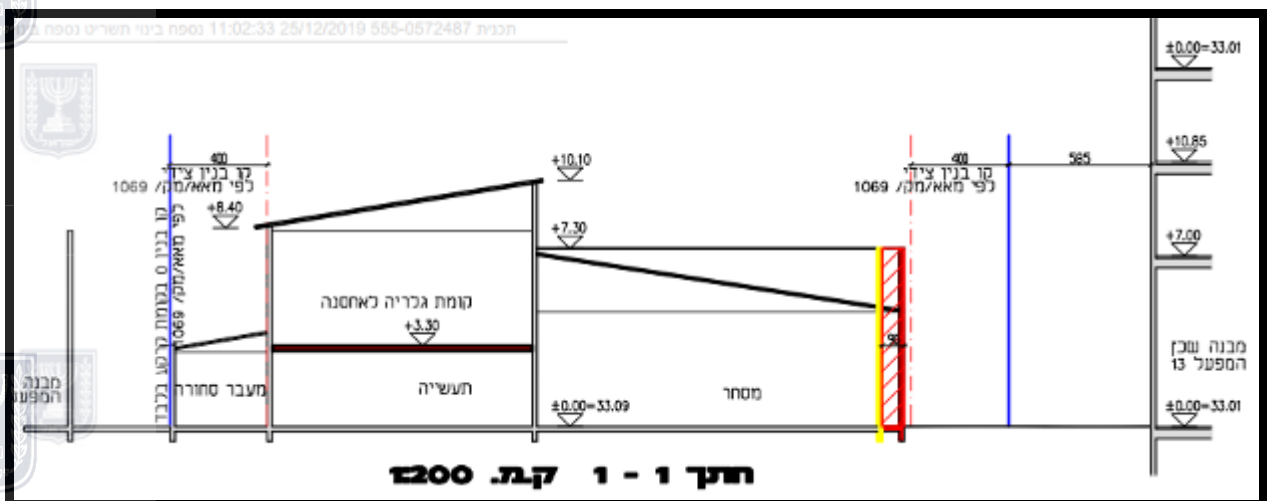
2.2 תכנון עתידי: מתוכנן במקום הסבת שטח המיועד לתעשייה ומלאכה לשטח מסחר ותעשייה בעבור שתי חנויות בשטח כולל של כ-720 מ"ר בקומת הקרקע של בניין חד קומתי קיים. בנוסף מבוקש שינוי קו בניין, ניווד שטחים עיקריים ושירות וכן הגדלת תכנית בקומת הקרקע.

¹ מתוך: <https://v5.gis-net.co.il/v5/OrYehuda> ת. כניסה 03/2020

תרשים 2: תמונת מבנים קיימים בשטח האתר²



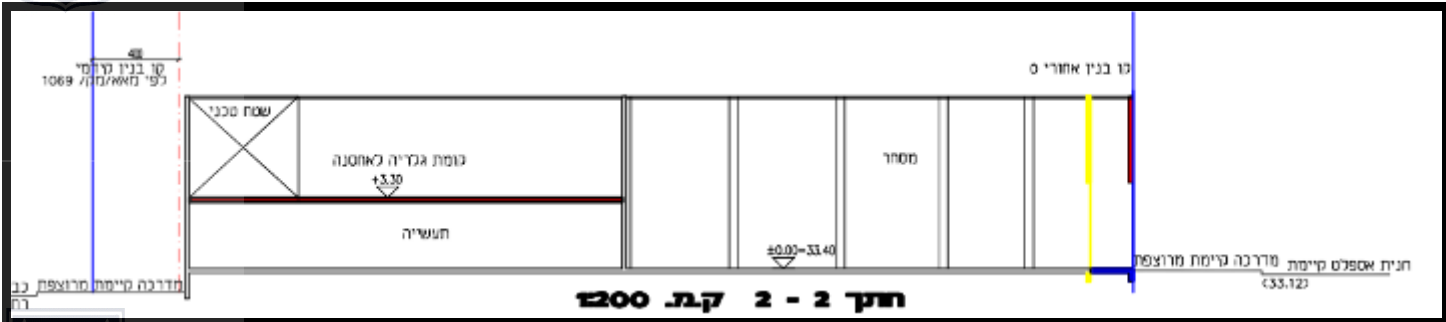
תרשים 3: חתך 1-1



תרשים מדידה בעל קנ"מ מדויק (גרמושקה) מצורף לחוד

תרשים 4: חתך 2-2

² מתוך: <https://www.google.co.il/maps> ת. כניסה 03/2020



תרשים מדידה בעל קנ"מ מדויק (גרמושקה) מצורף לחוד

3. מידע הידרו-גאולוגי

- 3.1. על פי מפת אזורי סכנה למקורות מים האתר ממוקם באזור סכנה ב' – אקוויפר ראשי בו הנזק ניתן לתיקון או אקוויפר משני בו הנזק אינו ניתן לתיקון.
- 3.2. על פי "קרקעות ארץ ישראל" (יואל דן, פנחס פיינ, חנוך לביא, 2007), באזור מסלע חולי וכורכר.
- 3.3. רומו הטופוגרפי של האתר הוא 34 מטרים מעל פני הים.
- 3.4. עומק מי התהום באזור עומדים על כ-3.0 מטרים מעל פני הים, כך שהתוודך הבלתי רווי בשטח התוכנית עומד על כ-30 מטרים.
- 3.5. שיוך האזור לאגן ניקוז מי תהום – אגן החוף.

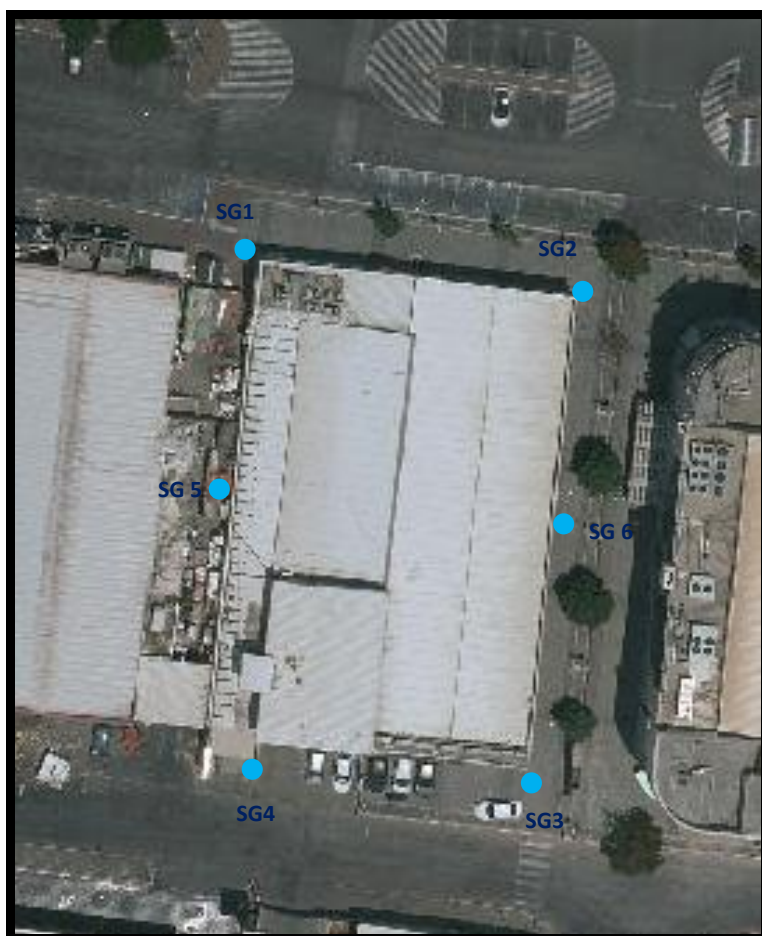
4. פריסת הגששים באתר

- 4.1. יבוצע גישוש רדוד מעומק של 1.5 מ' מפני הקרקע בארבע פינות האתר, כמפורט בטבלה 4.1, תרשים 4.2 ותרשים 4.3.

טבלה 4.1: פריסת הגששים באתר

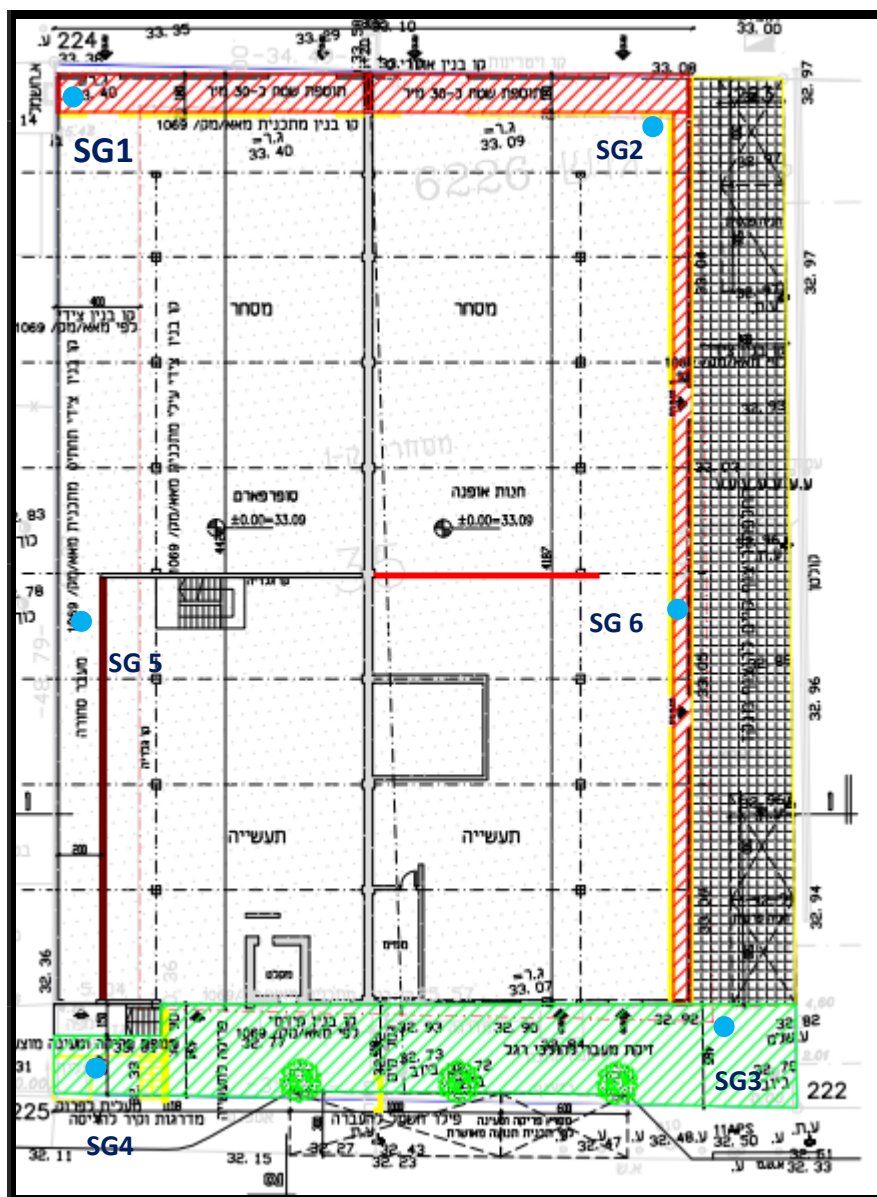
מיקום הגשש**	עומק הגשש המרבי [מטר]	מספר קידוח
צפון מערב	1.5	SG1
צפון מזרח	1.5	SG2
דרום מזרח	1.5	SG3
דרום מערב	1.5	SG 4
מרכז פאה מערבית	1.5	SG 5
מרכז פאה מזרחית	1.5	SG 6

תרשים 4.2: תכנית הדיגום באתר ע"ג תצ"א³



³ מתוך: <https://v5.gis-net.co.il/v5/OrYehuda>. ת. כניסה 03/2020

תרשים 4.3: תכנית הדיגום באתר על גבי תכנית הבינוי (קנ"מ 1:200)



תרשים מדידה בעל קנ"מ מדויק (גרמושקה) מצורף לחוד

5. תכנית סקר גז הקרקע האקטיבית

5.1. גבולות שטח הפרויקט: פינות שטח המבנים המתוכננים.

5.2. שיטת דיגום אקטיבית: שיטה זו היא כמותית ומיועדת לביצוע חקירה ראשונית של

האתר (First Screening) לאיתור נוכחות חומרים אורגניים נדיפים (VOCs).

ניתן לזהות גם חומרים אורגניים חצי-נדיפים (S-VOC), כל זאת בתוך הבלתי רווי של הקרקע. ביצוע דיגום גז קרקע יערך בשיטת הדיגום האקטיבי, שלה יתרונות בגילוי חומרים נדיפים, חצי נדיפים (בריכוזים גבוהים), וכן תוצרי פירוק ביולוגי של פחמימנים בעלי נדיפות נמוכה, המשמשים כאינדיקטורים לזיהום. מאחר ומדובר בסקר באזור בו קיימת חובת בדיקה נדרשת בדיקת מזהמים נדיפים בתוך הלא רווי, לפיכך ביצוע קידוחי דיגום גז קרקע בתחנה יערך בשיטת הדיגום האקטיבית, ע"י התקנת צינורות ניטור (גששים) בעומקים ומיקומים שונים כמפורט בתכנית.

5.3. תיאור שיטת הדיגום: על פי תכנית המבנה ועפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה,

הקידוחים ימוקמו בפריסה רחבה ככל הניתן כך שיכסו את מרבית שטח התוכנית. כל גשש מכסה רדיוס של כ- 3 מ' סביבו, כאשר רדיוס הכיסוי תלוי במוליכות ההידראולית של הקרקע ובאחוז הרטיבות שבה. בנקודות הדיגום יותקנו צינורות ניטור (גששים) לעומק שנקבע על פי מספר פרמטרים: עומק משוער של מוקד הזיהום, עומק הקרקע עד להגעה לשכבה סלעית, חדירות הקרקע ורטיבות הקרקע. לאחר התקנת הגששים תתבצע שאיבה של גזי הקרקע לתוך קניסטרים ייעודים לנושא זה, ותבוצע אנליזת TO-15 במעבדה מוסמכת למציאת הרכב גזי הקרקע.

5.4. אבטחת איכות: יבוצעו אבטחות איכות מסוג IPA לכל קידוח

ביצוע הדגימות, האנליזות והטמעת מסקנות הסקר יהיו תנאי לקבלת היתר הבנייה.

בברכה,

דני מאיר

יעל פרידמן

נספחים

נספח מספר 1: התייחסות המשרד להגנת הסביבה מיום 08.12.2019

י"כסלו/תש"פ
08 דצמבר 2019

סימוכין: DI_081219100839194
תיק תכנון: 769-19

מדינת ישראל
המשרד להגנת הסביבה
<מחוז תל אביב>



לכבוד:
חנה ארליך
מתכנתת מחוז תל אביב
מנהל התכנון משרד האוצר
שלום רב,

הנדון: תכנית מס' - 555-0572487: המפעל 9,11 אור יהודה

התכנית שבנדון מבקשת להסב שלטח המיועד לתעשייה ומלאכה לשטח מסחר ותעשייה בעבור שתי חנויות בשטח כולל של כ-720 מ"ר בקומת הקרקע של בניין חד קומתי קיים. בנוסף מבקשת הסדרת מצב קיים באמצעות שינוי קו בניין, ניווד שטחים עיקריים ושירות וכן הגדלת תכסית בקומת הקרקע. שטח התכנית כ-1.7 דונם ונמצאת ברחוב המפעל 9-11 באזור תעשייה באור יהודה.

בתאריך ה- 8/12/19 התקיימה ישיבת מכינה בלשכת התכנון.
להלן דרישתנו אשר הוצגה בישיבה:

שטח התכנית נמצא בתחום בדיקת גזי קרקע ובדיקת קרקע על פי המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות- מחוז ת"א.

כיוון שהבניין קיים, אין לנו דרישות בדבר זיהום קרקע אלא רק בדבר זיהום גזי קרקע. לפיכך יש להגיש למשרדנו תכנית דיגום לגזי קרקע. אישור תכנית הדיגום יהווה תנאי להפקדת התכנית.

טל ואגו
מתכנתת סביבתית

העתקים:

יורם הורביץ - מנהל המחוז, כאן
עמיר אשד- סגן מנהל המחוז, כאן
חמי שטורמן - מתכנן מחוז ת"א, כאן
ליאת בן אבו- מהנדסת העיר, עיריית אור יהודה
חגית אלדר, הדסה רוטשטיין - לשכת התכנון, מחוז ת"א
נורית שולמן - מנהלת מחלקת קיימות וגישות - עיריית אור יהודה
אירנה דמצניקו- עיריית אור יהודה
דניאל אלדן - אדריכל התכנית

דרך מנחם בגין 125 ת.ד. 20110 תל אביב 7175

טל 037634419 פקס 037634401 talva@sviva.gov.il



המשרד להגנת הסביבה





נספח מספר 2: התייחסות המשרד להגנת הסביבה מיום 26.04.2020

From: עמיר אשד [mailto:amire@sviva.gov.il]

Sent: Sunday, April 26, 2020 12:37 PM

To: 'Tal Vago' <talva@sviva.gov.il> טל ואגו <d_eldan@netvision.net.il> 'ד.אלדן אדריכלות'

Cc: 'חגית' <Yoram@sviva.gov.il> Yoram Hurvitz יורם הורביץ <HavaE@iplan.gov.il> 'חווה ארליך' <HagitEl@iplan.gov.il> 'אילדור' <hemish@sviva.gov.il> Hemi Shturman חמי שטורמן <liatb@or-ye.org.il> 'נורית' <HadassaRo@iplan.gov.il> 'הדסה רוטשטיין' <irena@or-ye.org.il> 'רויטל' <KfirAv@sviva.gov.il> Kfir Avisar כפיר אבישר <nurit@or-ye.org.il> 'שולמן' <revital@sviva.gov.il> לביא

Subject: RE: אישור בתנאים - תכנית דיגום גז קרקע- המפעל 9-11, אור יהודה



דני וטל שלום,

תוכנית הדיגום מאושרת בכפוף לתוספת 2 קידוחי גז קרקע – אחד במרכז הפאה המערבית של המבנה ואחד במזרחית.

התוספת נדרשת בשל שטחו הגדול של המבנה וכן היעדר מידע כללי ופרטני מה קורה על מצב זיהומי הקרקע וגז הקרקע באזור התעשייה של אור יהודה.

אנא העבירו אלינו בבקשה התוכנית עם השרטוט המתוקן וידעו אותנו לגבי מועד הדיגום.

בברכה,



עמיר אשד | סגן מנהל מחוז תל-אביב | המשרד להגנת הסביבה
הנדסה סביבתית (MSc.) | קרקעות מזהמות | תחנות דלק
שפכים תעשייתיים | שפכים עירוניים | זיהום נחלים
דרך מנחם בגין 125, בניין קריית הממשלה תל-אביב 67012
📞 03-7634406 | 📧 amire@sviva.gov.il | 📠 03-7634401

