

דבורה הנביאה 126, תל אביב
גוש 6338, חלקה 59



סקר היסטורי



אמפיביו – ייעוץ, תכנון וניהול פרויקטים בתחומי איכות הסביבה ומשאבי מים
בית זיוה, רח' היסמין 1 (סמינר אפעל), ת.ד. 9108, רמת אפעל, רמת גן 52190
טלפון: 03-7369972, פקס: 03-7252774, נייד: 050-5770577, e-mail: office@amphibio.co.il

”סקר היסטורי” (phase I) לאתר ברח' דבורה הנביאה 126, תל אביב, הוזמן ע”י
”ארלדן השקעות בע”מ”. המסמך נערך על ידי ”אמפיביו בע”מ” ומהווה מענה
לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

להלן שמות צוות השותפים באמפיביו בהכנת הסקר:

עמית טל-	עריכת המסמך וניהול הפרויקט
שי אלדד-	יעוץ ובקרת איכות
ברק בלונדר-	ריכוז נתונים וכתיבה

גורמים נוספים שתרמו בנתונים ומידע:

אבי לארי-	ארלדן השקעות בע”מ
עמרי גלבוש-	מסד עוז ניהול ופיקוח בע”מ

לכל השותפים והמסייעים תודה!

עמית טל



תוכן עניינים

4.....	רקע	1
4.....	תיאור האתר וסביבתו	2
4.....	מיקום	2.1
5.....	שימושי קרקע בסביבת האתר	2.2
8.....	הידרוגיאולוגיה	3
9.....	סקירה היסטורית של האתר	4
11.....	ניתוח גורמים פוטנציאלים לזיהום קרקע ומי תהום באתר ובסביבתו	5

1 רקע

בכוונת היזמים חברת "ארלדן השקעות בע"מ" להקים מבנה מסחר על-קרקעי, בעל קומה אחת מפולשת, ברחוב דבורה הנביאה בתל אביב. זאת במסגרת בקשה להיתר בניה על בסיס תוכנית מתאר מקומית 1043 א'. ייעוד הקרקע הנוכחי של המגרש הוא מתחם חניה.

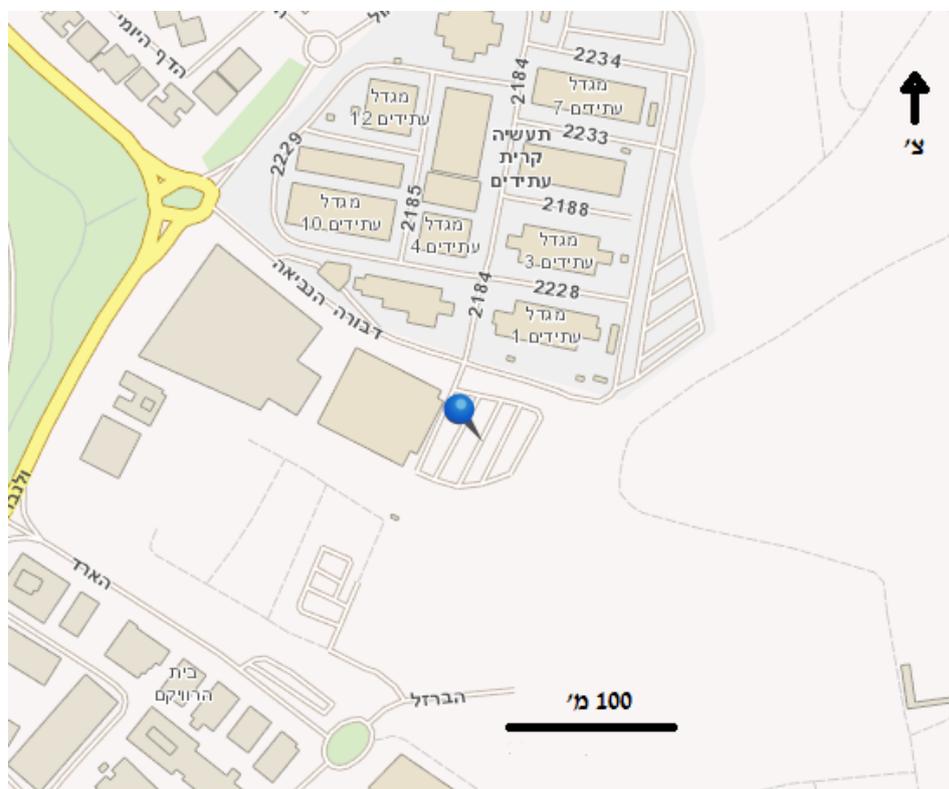
2 תיאור האתר וסביבתו

2.1 מיקום

שטח התכנית נמצא ברחוב דבורה הנביאה 126, בצפון מזרח העיר תל אביב, דרומית לאיזור תעשייה 'קרית עתידים'. נ"צ מרכז התכנית היא 185350/668900. מיקום התכנית מוצג במפת סביבה באיור 1.

סימון הגוש והחלקה של התכנית הינם 6338 ו-59, בהתאמה. חלקה זו מחולקת בהסכמת הבעלים לשני מגרשים שונים, אשר המערבי משמש את רשת המזון 'מגה', והמזרחי, אשר בו נדון המסמך משמש כמתחם חניה (ראה תשריט היתר הבניה באיור 2).

איור 1 - מפת איזור התוכנית (מתוך govmap)



איור 2 - תשריט היתר הבניה

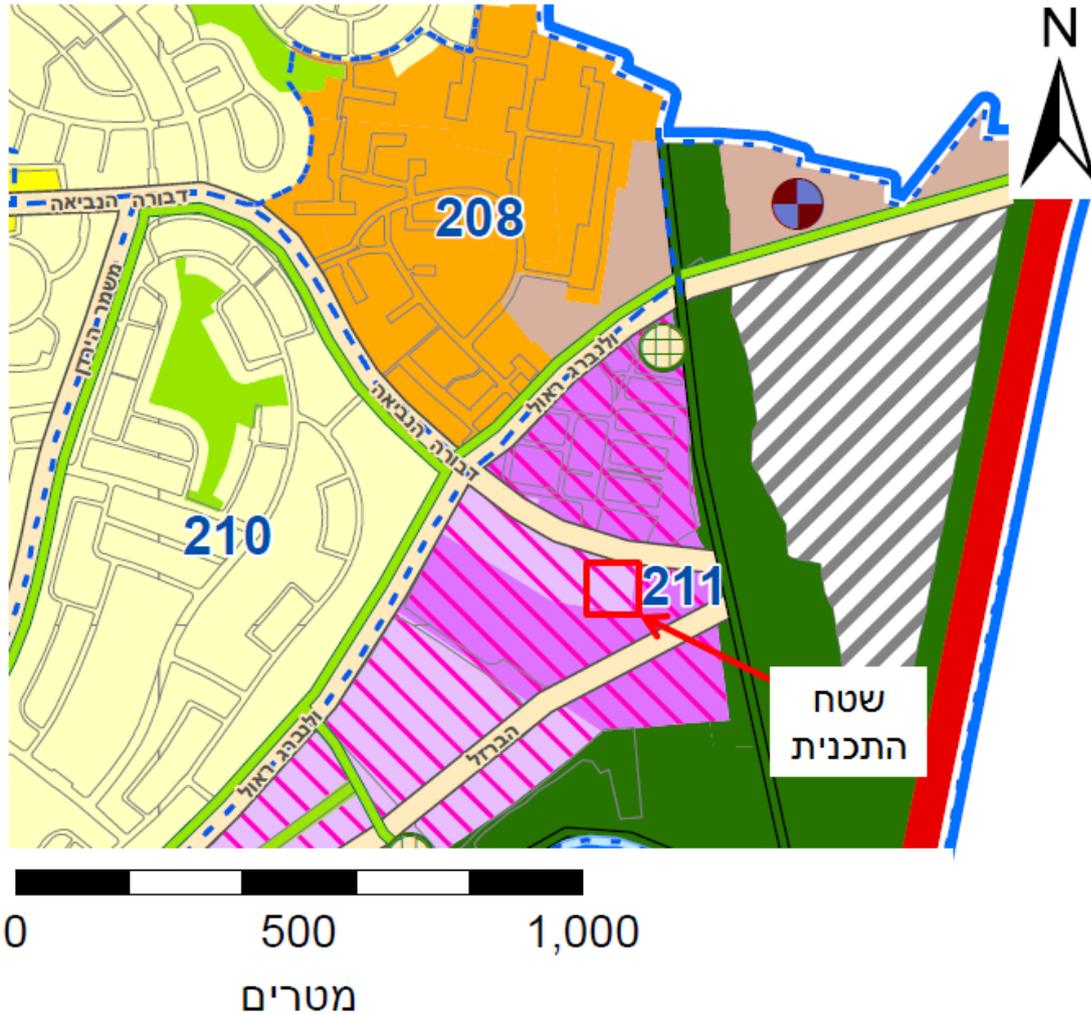


2.2 שימושי קרקע בסביבת האתר

ניתן להתרשם משימושי הקרקע בסביבת התכנית במפת ייעודי קרקע, על פי תשריט תכנית המתאר המקומית החלה במקום (תא/5000), באיור 3. על פי תכנית המתאר המקומית הקרקע באתר התכנית מוגדרת כ"אזור תעסוקה מקומי הסמוך להסעת המונים". הקרקע הסמוכה לאתר התכנית מצפון ומדרום מוגדרת כ"אזור תעסוקה עירוני הסמוך להסעת המונים" וממערב לו אזורי מגורים. להלן שימושי הקרקע והמבנים בקרבת התכנית:

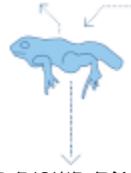
- בצמוד לשטח התכנית מדרום (ברח' הברזל) ישנו מתחם של חברת החשמל.
- בצמוד לשטח התכנית מצפון ממוקם מתחם התעשייה 'קרית עתידים'.
- כ- 120 מ' צפונית מערבית לשטח התכנית, ברח' דבורה הנביאה 115 ישנה תחנת דלק 'פז' הפועלת במקום.
- בצמוד לשטח התכנית ממערב ממוקמות רשתות המזון 'מגה' ו-'טיב טעים'.

איור 3 - תשריט אזורי יעוד (תוכנית מתאר מקומית תא/5000

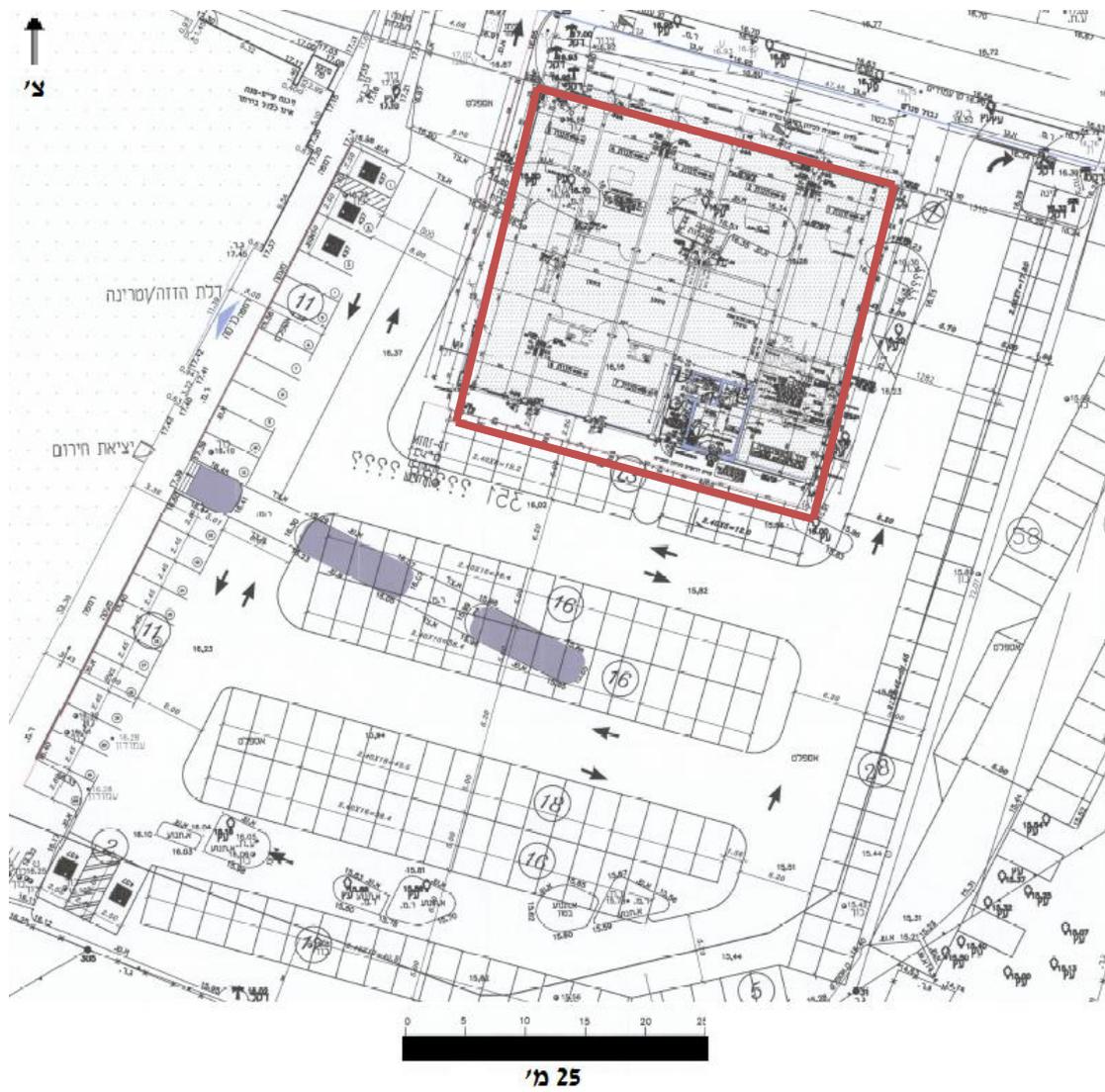


2.3 תיאור האתר

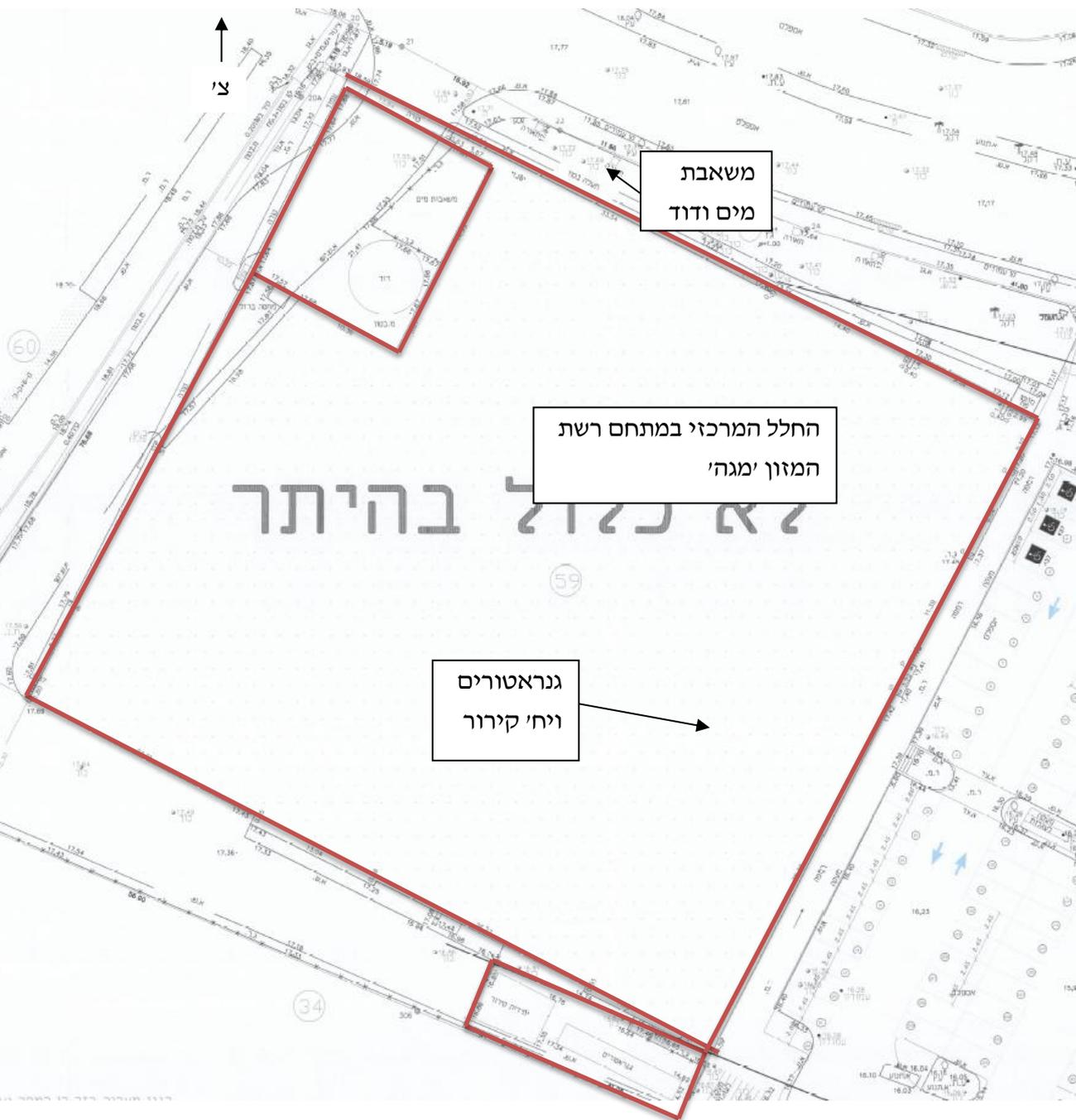
שטח המגרש הכולל את מתחם 'מגה' ומתחם החניה הוא 12468 מ"ר. שטח ההיתר הוא 5712 מ"ר אשר כולל את מתחם החניה בלבד (איור 4). בשטח ההיתר מתוכנן להיבנות מבנה הכולל חנויות ומחסנים בשטח כולל של 542.65 מ"ר שכולו על-קרקעי. מבנה של רשת המזון 'מגה' שנמצא בשטח המגרש, אך לא כלול בשטח ההיתר, כולל חלל מרכזי של מסחר בנוסף לחדר הכלל משאבת מים ודוד. מחוץ למבנה 'מגה', בצידו הדרום מזרחי, ממוקמים גנראטורים ויחידות קירור (איור 5).



איור 4 - תשריט הבניה בשטח ההיתר



איור 5 - תשריט מבנה 'מגה'

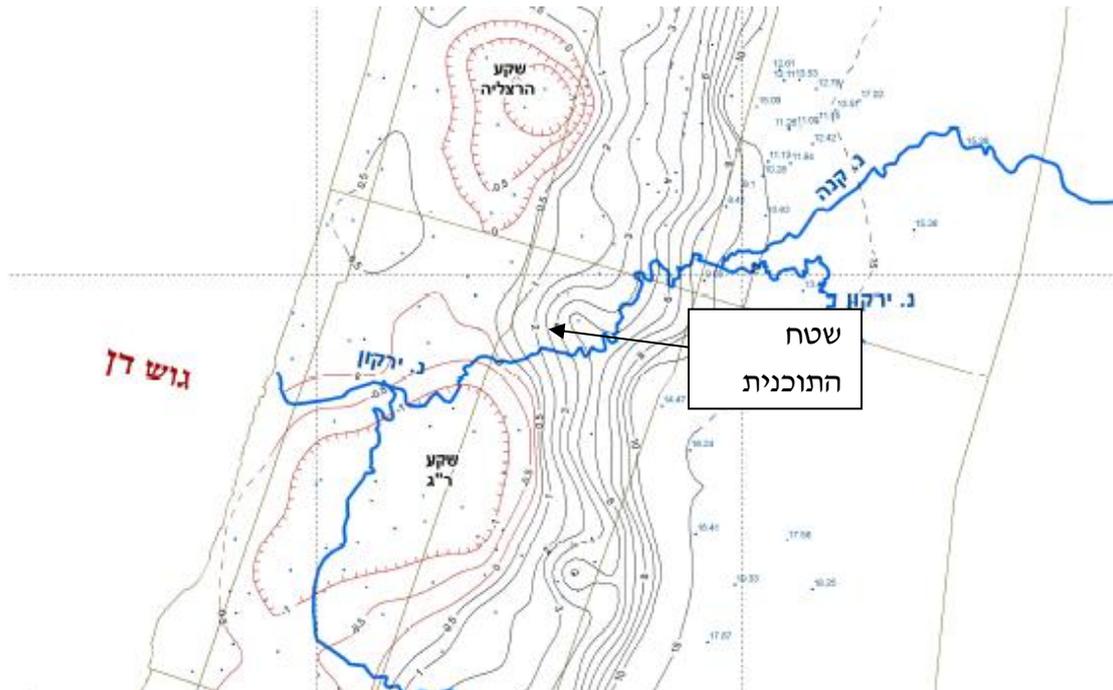


3 הידרוגיאולוגיה

האתר נמצא מעל אקוויפר החוף, באזור שאינו משמש להפקת מי שתיה. מי התהום באזור הינם מזוהמים או נמצאים תחת השפעה של זיהום על ידי חומרים אורגניים נדיפים (המשרד להגנת הסביבה, מחוז תל-אביב-אגף שפכי תעשייה, דלקים וקרקעות מזוהמות). עובי התווך הבלתי רווי הינו למעשה המרחק אותו צריכים לעבור מזוהמים בתת הקרקע, עד הגעתם למי התהום. עובי זה שווה בקירוב לעומק מפלס מי התהום. על פי מפת מפלסי מי תהום

באזור (רשות המים, 2010; איור 6), המפלס האבסולוטי של מי התהום הוא כ- 4-3 + מ' מפני הים. האתר ממוקם בגובה של כ- 16 + מ' מפני הים, ומכאן שעובי התווך הבלתי רווי הינו כ- 12-13 מ'.

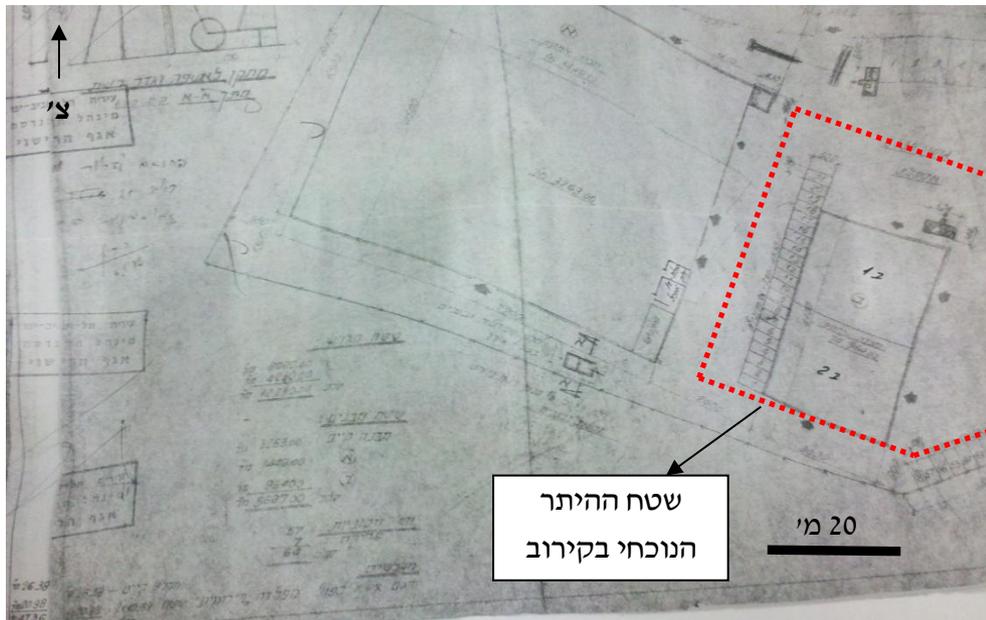
איור 6 - מפת מפלסי מי התהום (רשות המים, 2010)



4 סקירה היסטורית של האתר

עיון במסמכים מארכיוני תיקי בניין והנדסה של עיריית תל אביב-יפו מגלה שמתחילת שנות ה-70 המגרש שימש את חברת "מפעלי נייר אמריקאים ישראלים" לאחסון נייר. בשטח המגרש היו שני מבנים ששימשו כמחסנים, הקטן מביניהם היה ממוקם בשטח ההיתר הנוכחי (איור 7).

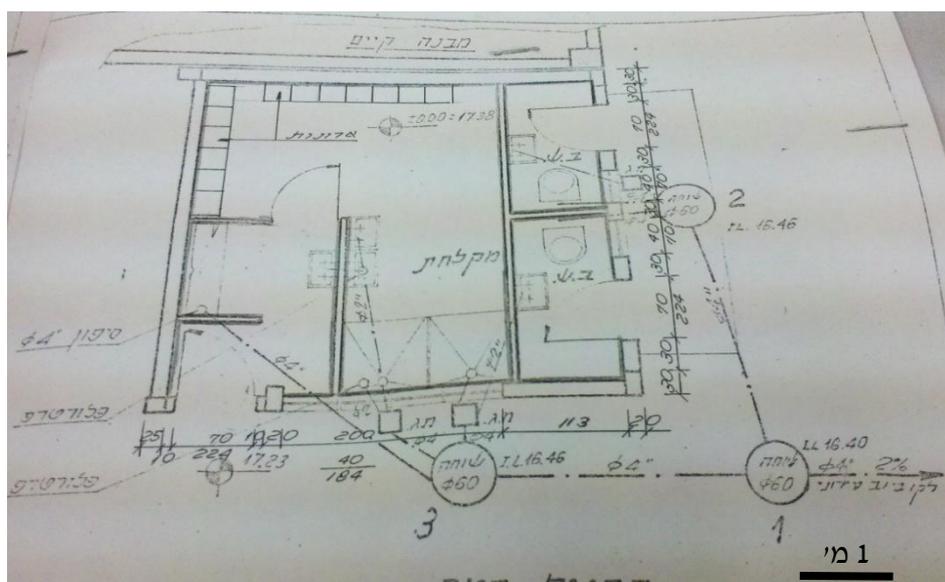
איור 7 - תשריט מבני אחסון נייר (1976)



ב-14/08/2007 הוגשה בקשה לועדת משנה לתכנון ובניה לשנות את שימוש מבנה האחסון הגדול (המערבי מבין השניים) לחנות מזון 'מגה' לתקופה של 10 שנים. בנוסף הבקשה כללה הריסת המבנה המזרחי והכשרת מגרש חניה במקומו. מאז הריסת המבנה ועד היום משמש כל שטח ההיתר כמגרש חניה.

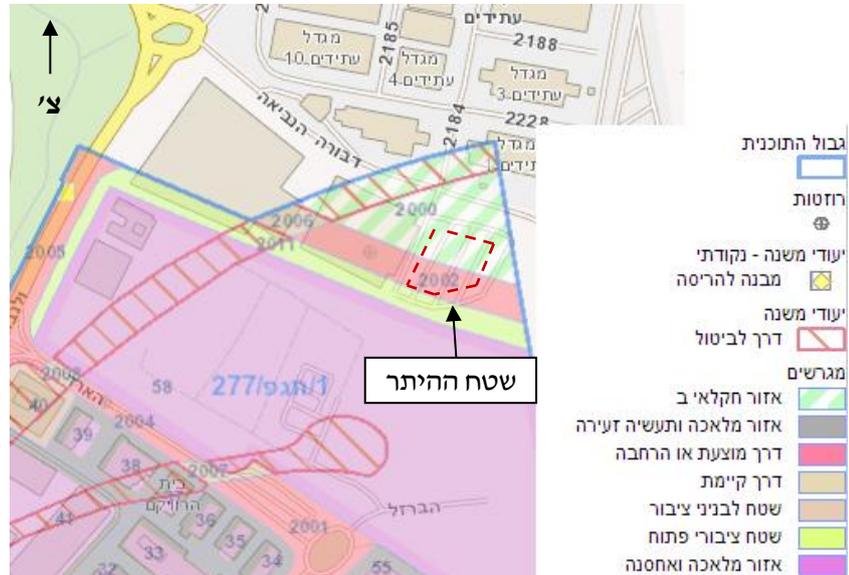
ידוע שהמבנה המזרחי מהקמתו ועד הריסתו היה מחובר לקו הביוב העירוני ולכן לא היו בורות רקב במגרש (איור 8). נעשה ניסיון לקבל מידע על שימושי המגרש בעבר מחברת "מפעלי נייר אמריקאים ישראלים" אך לא היה ניתן להשיג מידע שעשוי לתרום להבנה הסביבתית.

איור 8 - תשריט תוכנית הביוב במגרש משנות ה-70 עד שנת 2007



כמו כן ראוי לציין שלא נמצאו מסמכים מלפני שנות ה-70 העשויים להעיד על שימוש קודם בשטח המגרש המדובר, דבר התואם את יעוד הקרקע כפי שהוגדר ב-1/תגפ/277 (איור 9).

איור 9 - תשריט איזורי יעוד (1/תגפ/277, 1953)



שטח המגרש (נכון ל-1953) היה מיועד לחקלאות, דרך מוצעת או הרחבה, ולהוות שטח ציבורי פתוח בחלקו הדרומי של המגרש.

5 ניתוח גורמים פוטנציאליים לזיהום קרקע ומי תהום באתר ובסביבתו

במהלך סקר היסטורי זה לא נמצאו עדויות לכך שבאתר התקיימה פעילות מזהמת. למרות זאת ראוי לציין בקרבת האתר שני גורמים העשויים להוות גורם מזהם במידה ולא התנהלו כראוי: (1) כ-120 מ' צפונית מערבית לשטח התכנית, ברח' דבורה הנביאה 115 ישנה תחנת דלק 'פז' הפועלת במקום, (2) בצמוד לשטח ההיתר, בתוך המגרש, ממוקמים גנראטורים בחלקו הדרום מזרחי של מבנה 'מגה'.

לגבי שטח ההיתר, אין כל ראיות ממשיות לזיהום הקרקע ו/או מי התהום ועלכן אין צורך בביצוע סקר קרקע בשטח זה.