



רועי אברהמוף  
אחראי קרקע ומים  
עיריית ת"א  
[avrahamof\\_r@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:avrahamof_r@mail.tel-aviv.gov.il)



לכבוד:  
כפיר אבישר  
ראש ענף קרקעות מזהמות  
המשרד להגנת הסביבה מחוז תל אביב  
[KfirAv@sviva.gov.il](mailto:KfirAv@sviva.gov.il)

שלום רב,

**הנדון: תכנית סקר גז קרקע תוך מבני  
שדרות רוטשילד 50 – יהודה הלוי 63, בנק הפועלים, תל אביב**

מוגשת בזאת לאישורכם תכנית סקר גז קרקע במתחם בנק הפועלים, שדרות רוטשילד 50 + יהודה הלוי 63 תל אביב. מטרת התוכנית הינה להעריך את פוטנציאל חדירת גזי קרקע, וזאת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה/עיריית תל אביב-יפו. האתר נמצא באזור מסחר ומגורים ותחת חובת בדיקת גזי קרקע. התכנון העתידי הנו שימור המבנה הקיים ברוטשילד 50 והריסת המבנה הקיים ביהודה הלוי 63 והקמת מגדל מעורב שימושים בן 40 קומות – תוך שמירה על מרתפים קיימים בשני המבנים. מכיוון שעדיין לא ידוע אלו עבודות יתבצעו במרתפים, בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה.



**הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו**

מרחב תכנון תל-אביב – יפו  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית תא/מק/5067 בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62

התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק  
החל מיום 14.6.23 פרוט' 0010-23ב'

דורון ספיר, עו"ד  
יו"ר ועדת המשנה

מהנדס העיר  
אהוד כרמלי, אדרי

מנהל האגף  
אורלי אראל

תאריך: 07-02-2023

11/2021

עורכי התוכנית: דני מאיר ותהילה בן סימון – all-e ייעוץ סביבתי



# 1. מקורות מידע

אתר govmap, אתר GIS של עיריית תל אביב, מפת מדידה, המכון הגאולוגי משרד התשתיות, פורטל לאומי גאוגרפי, אתר עמוד ענן.

# 2. יזם: בנק הפועלים

אדריכל: יסקי מור סיון אדריכלים

# 3. מיקום

2.1 נ"צ מרכזי – 178950/663480

2.2 גוש – 7456

2.3 חלקה – 21

2.4 גבול צפוני – שדרות רוטשילד

2.5 גבול דרומי – רחוב יהודה הלוי

2.6 גבול מערבי- רחוב רמח"ל

2.7 גבול מזרחי – רחוב בצלאל יפה

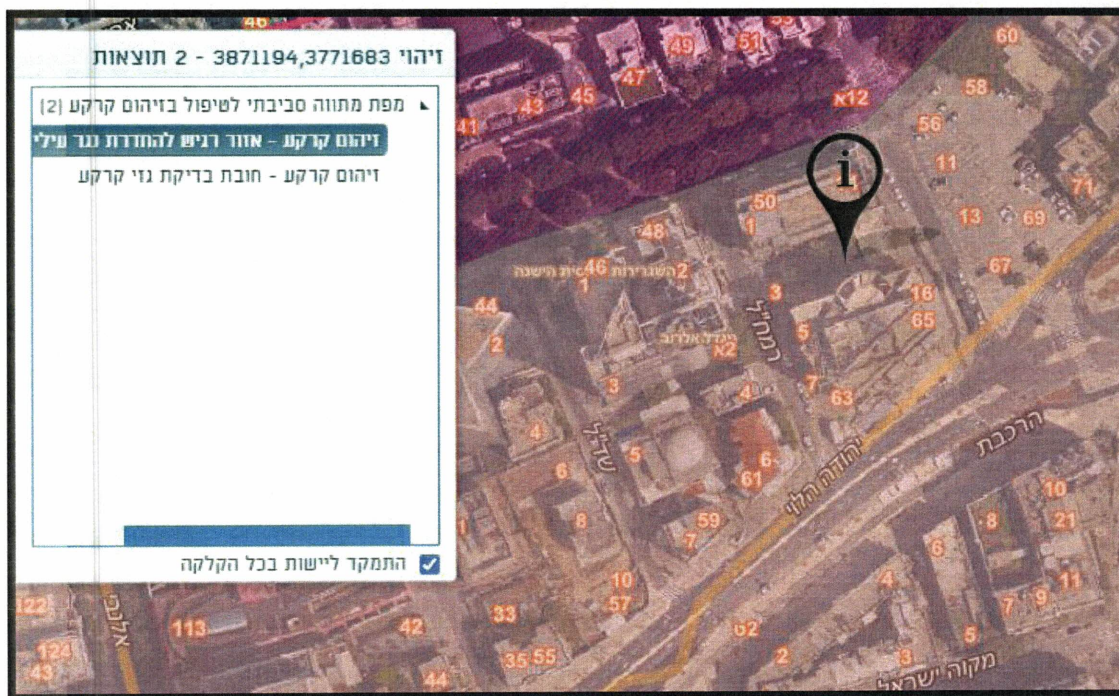
# 4. מפת האתר

תרשים 4.1: האתר הנסקר על רקע מפת גושים וחלקות<sup>1</sup>:



<sup>1</sup> מתוך אתר <https://gisn.tel-aviv.gov.il> ת. כניסה 07.2021

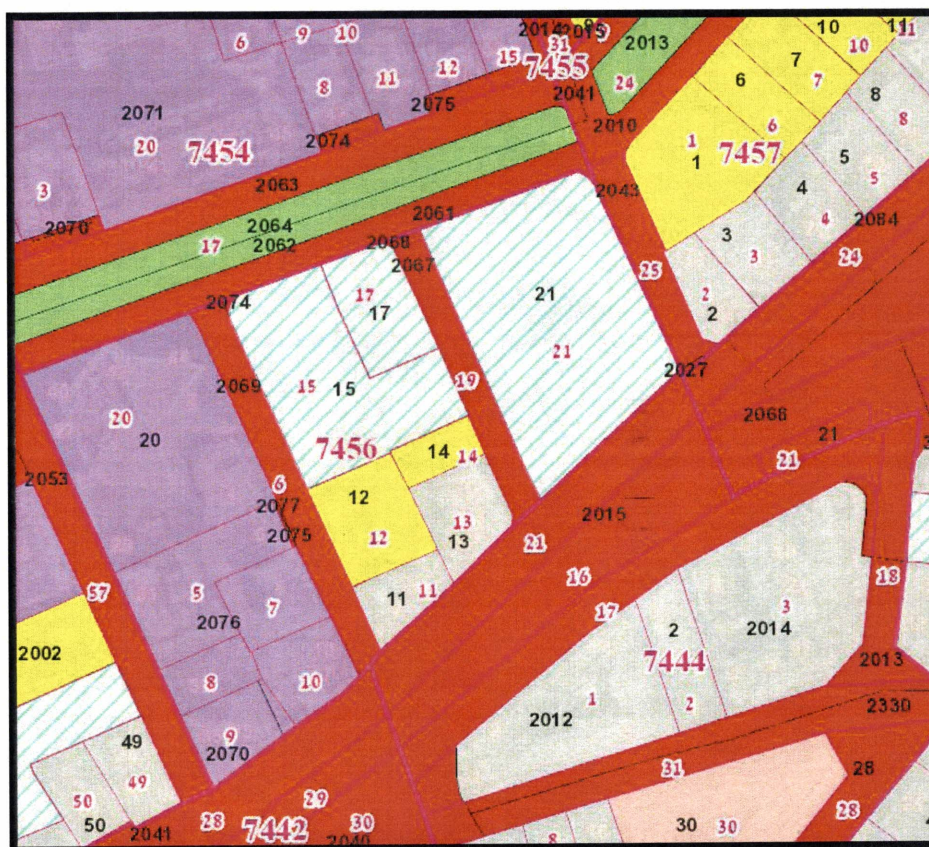
תרשים 4.2: האתר הנסקר על רקע מפת מתווה לזיהומי קרקע<sup>2</sup>



תרשים 4.3: ייעודי קרקע באזור התוכנית<sup>3</sup>



- מגורים (1001)
- מסחר (1002)
- תעסוקה (1003)
- מלונאות/תיירות (1004)
- מבנים ומוסדות ציבור (1005)
- שטחים פתוחים (1006)
- תחבורה (1008)
- שטח לתכנון בעתיד (1009)
- אחר (1010)



<sup>2</sup> מתוך: <https://gisn.tel-aviv.gov.il> ת. כניסה 07.2021

<sup>3</sup> מתוך: <https://gisn.tel-aviv.gov.il> ת. כניסה 07.2021



5. שימושי קרקע

- 5.1 שימושי קרקע באתר וסביבתו: האתר נמצא באזור מסחר ומגורים.
- 5.2 תכנון עתידי: שימור המבנה הקיים ברוטשילד 50. הריסת המבנה הקיים ביהודה הלוי 63 והקמת מגדל מעורב שימושים בן 40 קומות – תוך שמירה על מרתפים קיימים.
- 5.3 גורמי זיהום אחרים בסביבה: האתר נמצא באזור בו חלה חובת בדיקת גזי קרקע וחלקו הצפוני מוגדר כאזור הרגיש להחדרת נגר עילי.

6. מידע הידרו-גיאולוגי

- 6.1 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.
- 6.2 על פי "קרקעות ארץ ישראל" (יואל דן, פנחס פיין, חנוך לביא, 2007), האתר נמצא באזור מסלע חולי וכורכר.
- 6.3 רומו הטופוגרפי של האזור הוא כ-29 מטר מעל פני הים.
- 6.4 מפלס מי התהום עומד על כ-3 מטרים מתחת לפני הים (תתכן סטייה של כ-1.0 מטר לכל כיוון).
- 6.5 עובי התווך הבלתי רווי מוערך בכ-26 מטרים.
- 6.6 שיוך האזור לאגן ניקוז מי תהום - אגן החוף.

7. טופס לבדיקת מבנה לצורך דיגום אוויר תוך מבני

מקור: contaminated\_soil\_guidelines-for-sampling-within-structures-version 01-010817

7.1 כללי :

שם היועץ: דני מאיר

תאריך: 03/08/2021

מזמין העבודה: אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ

7.2 חלק א' - שוהים במבנה :

כתובת מבנה כולל כניסה: רוטשילד 50 + יהודה הלוי 63 תל אביב

גוש / חלקה: גוש 7456 חלקה 21

איש קשר באתר ומס' טלפון: דני חולי מנהל הבניין 054-4973435

מס' השוהים במבנה: כ 300 בכל מבנה

7.3 חלק ב' - מאפייני המבנה :

סוג בנין: משרדים

תיאור המבנה: שני המבנים בני 9 קומות כל אחד, מעל 2 מפלסי חנייה

תאריך בניה: מבנה יהודה הלוי 63 בשנות ה-90, מבנה רוטשילד 50 בשנות ה-60

אוכלוסיות רגישות: יש

מס' קומות תת קרקעיות: 2

מספר קומות מעל פני הקרקע ובמגע עמה: 1

עומק חניון תת-קרקעי: כ 11 מטרים

שטח חניון תת קרקע: כ 1882 מ"ר

בור ניקוז בחלל תת-קרקעי: מחובר לביוב העירוני

משאבה טבולה בבור: אין

סוג מערכת חימום: מזגן

סוג מערכת אוורור: מזגן

סוג דלק בו משתמשים: אין

האם יש מפוח לכל המבנה: יש

האם יש בור ביוב/בור ספיגה: אין

האם יש תעלות ניקוז: אין

האם יש פתחים/חדירות ברצפה: אין

האם יש פתחים/חדירות בקירות: אין

סוג חיפוי הקרקע מחוץ למבנה: מרצפות – רחוב עירוני

האם קיימת מערכת מיגון לסילוק גזי קרקע: אין

#### 7.4 חלק ג' - מקורות זיהום חוץ מבניים :

מקורות ניידים (האם יש כבישים ועומסי תחבורה בסמיכות) : כביש בעל שימוש יממתי רגיל.  
מקורות ניידים נוספים : כבישים עירוניים בסמיכות עם עומסי תנועה יומיים.

#### 7.5 חלק ד' - מקורות זיהום תוך מבניים בנדיפים :

יש לאתר ולזהות את כל מקורות הזיהום בנדיפים בתוך המבנה, כולל בחניון צמוד, מיקום המקור (קומה וחדר), והאם יסולק מהמבנה 48 שעות, לפחות, לפני הדיגום. כל הפעלת מערכת אוורור/מיזוג אוויר לאחר סילוק מקורות הזיהום חייבת להיפסק 24 שעות לפחות לפני דיגום אוויר תוך מבני.

#### 7.6 חלק ה' - פריטים שונים :

האם יש דיירים/שוהים/עובדים שמעשנים : יינתנו הנחיות לא לאפשר לעשן לפני ביצוע הבדיקה  
תדירות / פעם אחרונה שמשוהו עישן במבנה : לא מעשנים בתוך המבנה  
לפני כמה ימים / שעות : כל שעות העבודה  
האם יש חניה צמודה למבנה : כן  
האם רכבים חונים בה באופן קבוע : כן  
האם מאוחסנים בחניה ציוד ממונע בגז או מיכלי דלק : לא  
האם הדיירים/שוהים/עובדים במבנה שולחים את הבגדים לניקוי יבש : לא  
האם הדיירים משתמשים במסגרת עבודתם בממסים : לא

#### 7.7 חלק ו' - מידע נדרש לדיגום :

שם הדוגמים : דני מאיר טלפון : 050-7326193  
סוג דיגום : אוויר תוך מבני  
האם נתנו הנחיות לדיירים/עובדים/שוהים : כן – יינתנו הנחיות לאחר קביעת מועד דיגום  
האם ההנחיות בוצעו ואם לא יש לפרט שינויים שנעשו : --  
סוג מכשור מדידה באתר (בזמן הדיגום, ממצאים) : קניסטרים 6 ליטר בשיטה TO-15

#### 7.8 חלקה ז' - תנאים מטאורולוגיים :

ימולא בזמן הדיגום ויוגש במסגרת הדו"ח המסכם

8. פריסת הגששים באתר

טבלה 8.1: פריסת הגששים באתר

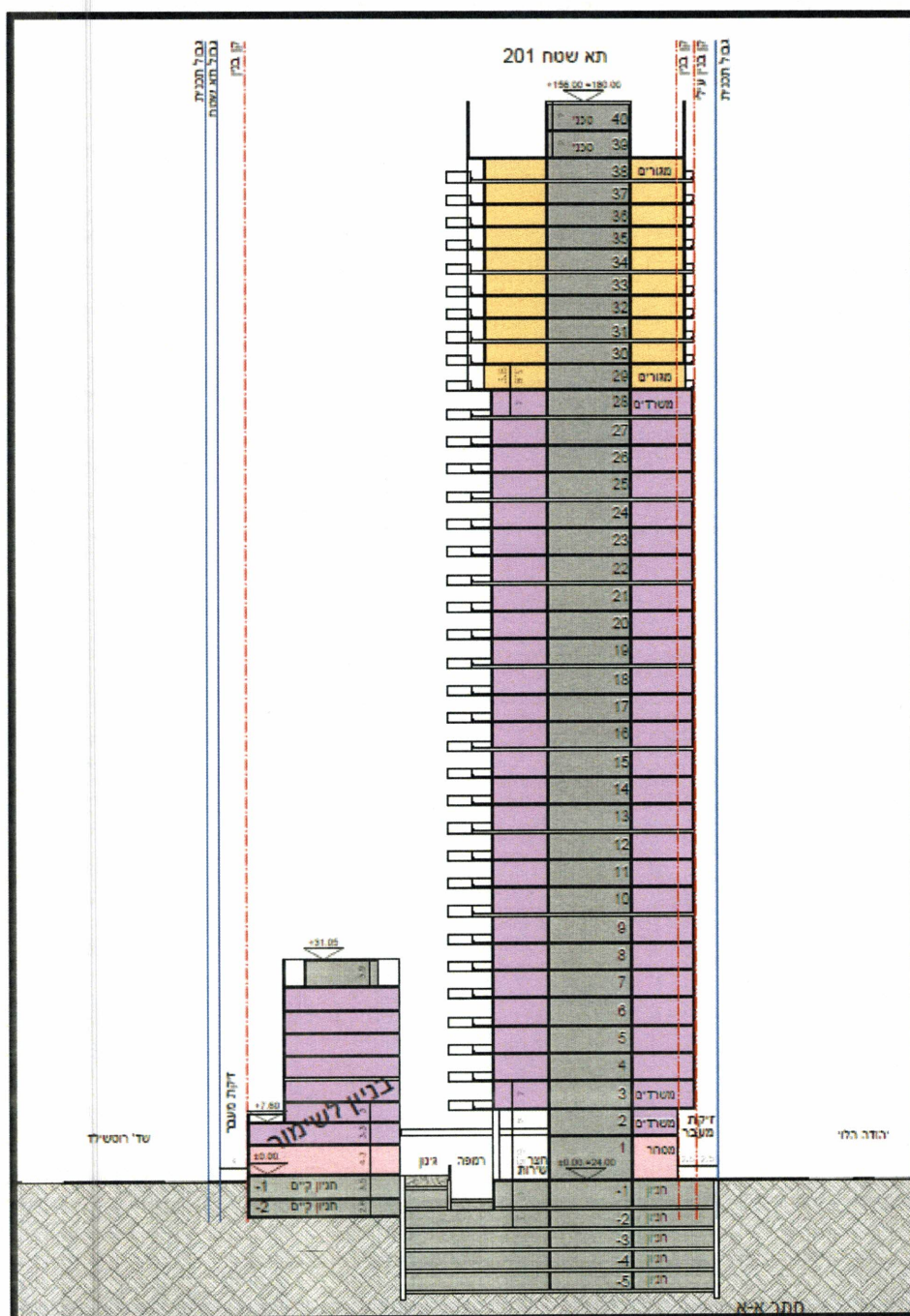
| מספר קידוח | סוג בדיקה                | מיקום הגשש                |
|------------|--------------------------|---------------------------|
| SG1        | אוויר תוך מבני ל 24 שעות | פינה צפון-מזרחית של המתחם |
| SG2        |                          | פינה צפון-מערבית של המתחם |
| SG3        |                          | פינה מערבית של המתחם      |
| SG4        |                          | מרכז המתחם                |
| SG5        |                          | פינה דרום-מזרחית של המתחם |
| SG6        |                          | פינה דרום-מערבית של המתחם |

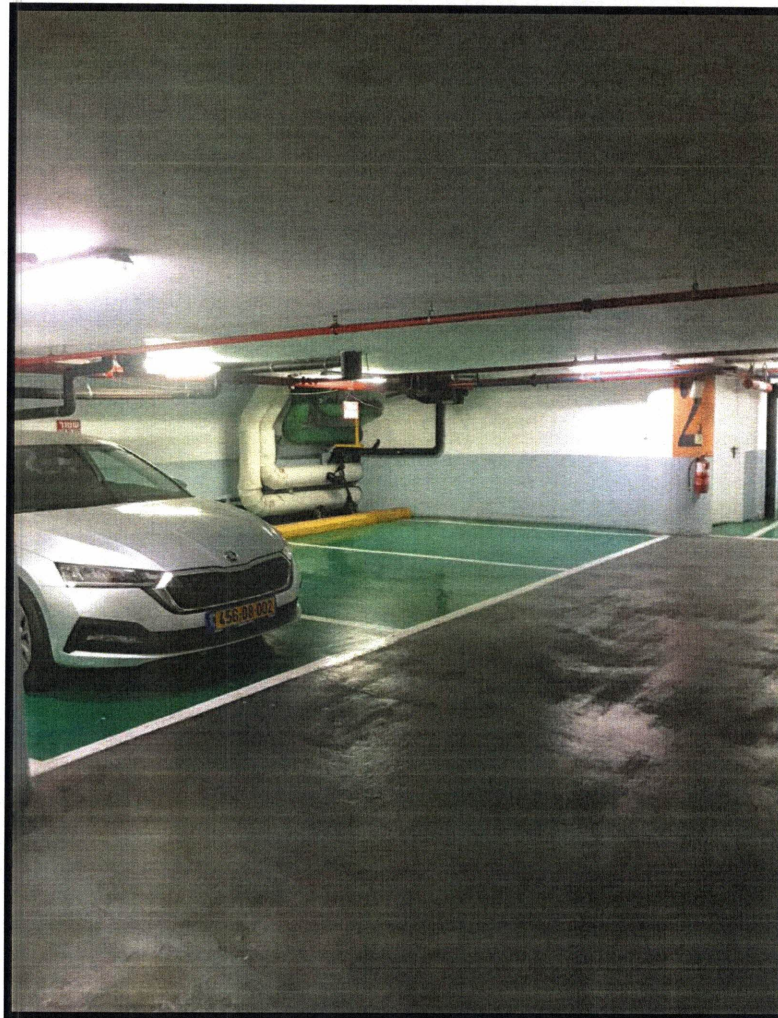
כמות דיגומים מחושבת עפ"י שטח המגע לקרקע

כפי שמופיע בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע דיגום תוך מבני הטבלה מופיעה בנספח מס' 1)

תרשים 8.2: תכנית הדיגום באתר ע"ג תוכנית מדידה קומה 4-







מכיוון שעדיין לא ידוע אלו עבודות יתבצעו במרתפים,  
בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע  
של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה.

בברכה,

דני מאיר ותהילה בן סימון

All-e ייעוץ סביבתי

| שטח קצפת המבנה במ"ר | מספר נקודות דיגום |
|---------------------|-------------------|
| עד 140              | 2                 |
| 140-465             | 3                 |
| 465-935             | 4                 |
| 935-1860            | 5                 |
| 1860-4650           | 6                 |
| 4650-23,225         | 8                 |
| 23,225-93,000       | 10                |
| >93,000             | 12+               |

דוגמא לחישוב מספר נקודות דיגום בחלל: דיגום בשטח של 1500 מ"ר המחולק ל- 5 חלקים נפרדים שווים (300 מ"ר ליחידה) בעלי מיזוג אוויר נפרד יצריך 15 נקודות דיגום אוויר תוך מבני לפחות ואילו אותו שטח ללא חלוקה פנימית כגון מחסן עם מערכת אוורור אחת יצריך רק 5 נקודות דיגום אוויר.

קביעת המועד לדיגום אוויר תוך מבני – בין האביב לסתיו קיים פוטנציאל גדול יותר לנידוף של גזי קרקע מתת הקרקע לתוך חלל המבנה, בשל תנאי מזג האוויר. על כן, מומלץ לבצע את הבדיקה לפוטנציאל חדירת גזים למבנה בתקופה שבה הפוטנציאל הוא הגבוה ביותר ("התרחיש הגרוע ביותר"), וזאת בין 1 לאפריל וה- 31 לאוקטובר. במקרים בהם נדרש ניטור לצורך בדיקת תלונות או מסיבה דחופה אחרת, ניתן לבצע גם דיגום בעת החורף, אך לפי הצורך תערך בדיקה נוספת גם בזמן התרחיש הגרוע ביותר.

תיעוד – יש לתעד את הסיוור באופן מלא לפי הפורמט של דו"ח הסיוור הקבוע בנספח 3 להנחיות אלה.

הכנת השוהים במבנה לקראת הדיגום – במהלך הסיוור המקדים יש להסביר לשוהים דרך קבע במבנה את מהות הדיגום ומטרתו ואת הכללים שיש להקפיד עליהם על מנת להבטיח דיגום אמין ומדויק, ולמנוע הטיה בתוצאות הדיגום, לרבות כל אלה –

▪ שבוע מראש מומלץ שלא לעשות שימוש או לאחסן מוצרים שעלולים לשחרר גזים בתוך המבנה, לרבות אלה – קמין, תנורי עץ; מטהרי אוויר, תרסיסי אוויר; לקות, מדללי צבע, צבעים, טיפס; תכשירי ניקוי; מוצרים קוסמטיים (תרסיסי שיער, מסירי לק); בגדים וכובעים; רהיטים ושטיחים לאחר ניקוי יבש; חומרי הדברה; מכלי דלקים או חומרים מסוכנים; גנרטורים או ציוד ממוכן. כמו כן, אין לעשן בתוך המבנה.