

02 מרץ 2026
י"ג אדר תשפ"ו

לכבוד,

מאיר שטראובר	יוסי מזרחי	אבירם עטיה
מנהל אגף בכיר הנדסה ופיתוח תשתיות	סגן מנהל אגף בכיר פיתוח ותשתיות	החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ
רשות מקרקעי ישראל	רשות מקרקעי ישראל	
lmeirs@land.gov.il	yosefm@land.gov.il	aviram.atia@escil.co.il

שלום רב,

הנדון: אישור בדבר העדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום קרקע -תכנית מס' 101-1079292 קירווי בגין הרחבה דרומית

סימוכין: 1. תכנית מס' 101-1079292 קירווי בגין דרום סקר היסטורי אקולוג (מאי 2024)
2. חוות דעת - סקר היסטורי תכנית מס' 101-1079292 קירווי בגין דרום, מחוז ירושלים, המשרד להגנת הסביבה, יוני 2024
3. דו"ח סקר גז קרקע אקטיבי - אתר קירווי בגין דרום - תכנית 101-1079292, לודן, ספטמבר 2025
4. בקשה לאי נקיטת פעולות נוספות - באתר קירווי בגין, דרום, ירושלים תכנית מספר: 101-1079292, דצמבר 2025

א. רקע

תכנית 101-1079292 "קירווי בגין, הרחבה דרומית לכיוון צומת בייט" ממוקמת בנצ"מ 218570/630630 וכוללת כ- 42 דונם. תכנית קירווי בגין מייצרת חיבור פיזי בין שכונת בית הכרם וקריית הלאום על ידי קירווי המקטע המרכזי של שדרות מנחם בגין, בין מחלף בייט בחלקה הדרומי לגשר וולפסון בחלקה הצפוני. תכנית 101-1079292 הינה מקטע הקירווי המתוכנן בחלקו הדרומי של כביש בגין, הממוקם דרום מערבית למתחם תעש בית הכרם. על פי התכנית, במפלס פני הקרקע מתוכנן פיתוח גינות ציבוריות, תוואי רכבת קלה ושטחים מסחריים בקומת כניסה למגדלי מגורים. שטח התכנית כולל שני חניונים. כלל שימושי הקרקע בתכנית, לרבות שטחי החניון, מחסנים ואזורי מסחר, נמצאים מעל מפלס הקירווי של כביש בגין או שטחי חניון בייט. מסקרי קרקע וגז קרקע שנערכו בשטחים הסמוכים לתכנית עולה כי בקידוחים באזור, נמצאו ריכוזים חריגים של המזהמים Tetrachloroethene (PCE) ו-Trichloroethene (TCE). כמו כן נמדדו ריכוזים של מזהמים, כגון PCE, מעל סף הכימות בשטח חניון בייט. על סמך ממצאים אלו, קיים חשש לזיהום גזי קרקע בשטח התכנית שמקורו בפעילות עבר של תע"ש בית הכרם. לאור האמור, הוכן סקר היסטורי (סימוכין 1) אשר קבע את הצורך בביצוע חקירת גז קרקע אקטיבי. תכנית הדיגום שאושרה (סימוכין 2) כללה 6 קידוחי גז קרקע קבועים ואנליזה לפי שיטת EPA TO-15. הדיגומים תוכננו בשולי התכנית בשל הקושי לבצעם במרכזה, במקום בו עובר כביש בגין.

ב. סיכום ממצאי סקר גז קרקע

בחודשים יולי-אוגוסט 2025 בוצע סקר גזי קרקע (סימוכין 3) במהלכו הותקנו 6 בארות גז קרקע (9 עומקי דיגום), לעומקים הנעים בין 7 ל-22 מטרים, בהתאם למפלסי הפיתוח המתוכננים. שלוש בארות (G-1.1, G-2.1, G-5)

פוצלו לשני עומקי דיגום שונים. בתיאום עם מחוז ירושלים במשרד, מיקומן הסופי של מספר בארות הוסט ממיקומן המתוכנן בשל עבודות פיתוח (הקמת רכבת קלה, כביש בגין), תשתיות קיימות ומגבלות גישה. אנליזות הדוגמאות בוצעו במעבדת אל-כס לפי שיטת EPA TO-15 וריכוזי החומרים הושו לערכי Tier 1 למגורים המפורסמים על ידי המשרד להגנת הסביבה - "ערכי סף מבוססי סיכון למזהמי קרקע- טבלאות עזר, גרסה 7, דצמבר 2024".

מתוצאות האנליזות עבור כל בארות הדיגום נמצא כי:

- בקידוח G-4 בעומק 16 מ' אותר ריכוז חורג של Tetrachloroethene (PCE) - ריכוז נמדד 5679.3 מק"ג/מ"ק לעומת ערך הסף Tier 1 למגורים 2,100 מק"ג/מ"ק. ממצא זה עקבי עם נתוני סקרי עבר בבאר ק-10, הממוקמת כ-50 מטר צפונית לבאר G-4 שבה נמדדו ריכוזי PCE גבוהים לאורך השנים.
- ריכוזי PCE בשאר הבארות נעו בין 37 ל-1,747 מיקרוגרם/מ"ק - מתחת לערך הסף.
- לגבי Trichloroethene (TCE) לא נמצאו חריגות בכלל הבארות. הריכוז המירבי נמצא בקידוח G4 בעומק 16 מ', 86.15 מק"ג/מ"ק לעומת ערך הסף Tier 1 למגורים 200 מק"ג/מ"ק.
- לגבי בנזן - לא נמדדו חריגות בבארות שהותקנו בסקר זה (בניגוד לממצא משנת 2020 בבאר SG4 בסקר חניון בייט).

בהמשך לממצאי הסקר הוגשה בקשה לאי נקיטת פעולות נוספות (NFA) בשטח התכנית (סימוכין 4).

ג. התייחסות

החריגה היחידה שאותרה בסקר היא במזהם PCE בבאר G-4, הממוקמת בגבול של מגרש 8, גוש 30868 (ולא בגוש 30339 חלקה 205 כפי שצוין בטעות בבקשה ל-NFA) בחלק המערבי של כביש בגין. עם זאת, על פי תכנית הבינוי בתשריטת התכנית, אזור זה אינו מיועד לשימוש עיקרי (מגורים/משרדים) אלא לרמפת כניסה לחניון. בבארות G-1.1, G-2.1, G-3.1 הממוקמות סמוך לשטח המיועד למגורים על פי תכנית הבינוי, לא אותרו חריגות בכלל מרכיבי גז הקרקע.

בהתאם למפורט לעיל, נמצא כי אין צורך בהמשך טיפול בקרקע או בנקיטה בפעולות לניהול הסיכון באתר בשטח התכנית על פי הקו הכחול, הכולל את גוש 30868 - חלקות 8, 9, 10, 11, 12, גוש 30339 - חלקות 191, 192. יצוין כי החריגה בדרום שטח התכנית המוצגת בסקר בגוש 30339, חלקה 192 נמצאה במסגרת חקירת הקרקע עבור חניון בייט בשנת 2020 ועבורה ניתנה התייחסות של המשרד בעבר.

יודגש, כי ככל שיתקיים שינוי באתר או בסביבתו שמחייב בחינה מחדש של הסיכון הנשקף מהאתר לסביבתו, כגון שינוי ייעוד תכנוני או תוספת של קולטנים בסביבת האתר כגון בניית מבנים חדשים בעלי קומות תת קרקעיות, יהיה עליך לבצע בחינה מחודשת של הסיכון.

בברכה,
מיה יוליוס לביא
מנהלת אגף תעשיות
מחוז ירושלים

העתקים:

עפרי חזיה, מ"מ ראש אגף שפכי תעשיה, דלקים וקרקעות מזוהמות
שוני גולדברגר, מנהל מחוז ירושלים הגנ"ס
נועם פוניה, מנהל תחום קרקעות מזוהמות, אגף שק"ד, הגנ"ס
רחלי דוד, מנהלת תחום קרקעות מזוהמות, אגף שק"ד, הגנ"ס
עינב כספי, ממונה קרקעות מזוהמות, אגף שק"ד, הגנ"ס
מירי רייס, נמרוד לוי, ענת שרטר וניר מרגלית הרשות לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים
אבי בן צור, טל פרי ואסף שגיא אגף תכנון, מחוז ירושלים