

י"א ניסן תשפ"ו, 29/03/2026 החלטה
בקשה 739 בתיק 64975-09-16
שופט יעקב שקד

העדכון נרשם. בהעדר סעד אין צורך
בהכרעה.

הגדול (6896)

*** נחתם דיגיטלית ***

בעניין: חלקה 204 בגוש 6896 ("הגוש הגדול")

ובעניין: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

ובעניין: זיהום קרקע מסוג PFSA ברובע שדה דב

המשיבים: המנהלים מטעם בית המשפט לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

מרח' צייטלין 1, תל אביב 64956

טל': 03-6092753 ; פקסי': 03-6910333

עדכון מטעם המנהלים בנושא זיהום קרקע מסוג PFAS ברובע שדה דב (תוכנית תא/4444)

התייחסות לנושא זיהומי קרקע ומים בשלב התכנון

1. במסגרת הליכי קידום תכנית מתאר תא/4444 (להלן: "התוכנית") ובהינתן קיומו של שדה תעופה פעיל בתחומיה, ניתנה שימת לב להיבטי זיהום אפשרי של הקרקע וחברת אדמה מדעי הסביבה והגיאולוגיה בע"מ (להלן: "אדמה") שזו מומחיותה, הועסקה כיועצת לתוכנית.
בדיקות (חקירות קרקע וגז קרקע) שערכה אדמה בשנים 2020-2023 הצביעו על חריגות במזהמים שמקורם בדלקים וכן חומרים אורגניים מוכלרים, ולאחר שפונה המתחם מהמחזיקים בו שוקמה הקרקע המזוהמת במספר מוקדים ע"י החברה לשירותי איכות הסביבה (להלן: "החברה לשירותי איכות סביבה"), המשמשת כזרוע הביצוע של המדינה בכל הנוגע לטיפול בזיהומי הקרקע בתחומי התוכנית.
ודוק, בהינתן שהזיהום נובע משימוש המדינה בקרקע כשדה תעופה, ובהינתן שהאחריות לטיפול בזיהום ולמענה ראוי לו הינו על המזוהם, לפי הכלל המשפטי כי "המזוהם משלם" המשרד להגנת הסביבה, והחברה לשירותי איכות הסביבה שהינה זרוע הביצוע שלה, הן שניהלו וביצעו את פינויים מהאתר של כ- 6,000 טון קרקע מזוהמת בדלקים ליעדי קצה שונים.
2. בהוראות התוכנית נקבעו הוראות הנוגעות לטיפול בזיהומי קרקע ומים ובין היתר נקבע כי הגשת חוות דעת סביבתית עם התייחסות לזיהום קרקע ומים הינה תנאי להפקדת תוכנית מפורטת (בסעיף 6.1(ב) שם), כי פירוט אופן ביצוע טיהור הקרקע והמים בתחומי תוכנית בינוי הינו תנאי לאישורה (בסעיף 6.5 שם), וכי אישור המשרד להגנת הסביבה כי הושלם הטיפול בקרקע בכל שטח התוכנית המפורטת הינו תנאי להוצאת היתר בנייה בתוכנית מפורטת שתוצא מכוח תוכנית זו (בסעיף 6.18(2) שם).
3. התוכניות המפורטות אשר הוצאו בתחומי התוכנית ומכוחה (תמל/3001, תא/4444 1 ו- תא/4444 2) אכן כוללות הוראות לטיפול בזיהומי מים וקרקע. זאת בין היתר בסעיף 6.21 בתמל/ 3001 היא התוכנית המפורטת למתחם אשכול, ובסעיף 6.14(5) בתוכנית תא/4444 1

היא התוכנית המפורטת למתחם 2-מרכז הרובע, הם המתחמים בתחומי התוכנית בהם מצויים המגרשים בהם מקבלים בעלי הזכויות בחלקה (שאינם המדינה) את זכויותיהם.

דרישה מאוחרת לבדיקת זיהום מסוג PFAS

4. הערכים והתרכובות השונות של הקרקע והמים בתחומי התוכנית נדגמו, כאמור, בשנים 2020-2023 ע"י החברה לשירותי איכות סביבה (זרוע הביצוע) וזאת בהתאם לכללים אשר קבע המשרד להגנת הסביבה באותה עת. דגימת תרכובות PFAS, אשר כפי שנמסר לנו מקורן בקצף כיבוי, לא נדרשו אותה עת ולא בוצעו.
- בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה התקפות עתה, נדגמו לאחרונה גם תרכובות PFAS בקרקע ובמי התהום שבתחומי התוכנית והתגלו בהם חריגות מעבר לערכי הסף. בעקבות כך העלה המשרד לאיכות הסביבה דרישות חדשות לחקירה באתר.
5. לבקשת המשרד לאיכות הסביבה הכינה אדמה ביום 27.1.2026 מפת "הערכה ראשונית של אזורים בעלי פוטנציאל לזיהום PFAS בקרקע הבלתי רוויה" (להלן: "התרשים").
- התרשים רצ"ב מסומנת "1".
6. בהמשך לעובדות העולות מהתרשים פרסם המשרד להגנת הסביבה הנחיות עדכניות לבעלי המגרשים ולעיריית תל-אביב לטיפול בקרקע ובמים באזורים החשודים בזיהום באזורים בהם קיים חשד לזיהום PFAS על פי מפת האזורים ובאזורים שאינם חשודים ככאלה. (להלן: "הנחיות המשרד להגנת הסביבה").
- מעיון בהנחיות עולה כלהלן:
- 6.1 בכל האזורים (קרי, בכל תחומי התוכנית) חובה לבצע דיגומי קרקע לדונם לתווך שאינו רווי ולהעביר את ממצאיו למעבדה מוסמכת לבדיקת נוכחות מזהמי PFAS.
- 6.2 ההבדל בין אזורים החשודים בזיהום לאלה שאינם חשודים בזיהום הינו במספר הקידוחים שיש לבצע בכל אחד מהם (4 קידוחים לדונם לתווך שאינו רווי באזורים החשודים ו-2 קידוחים כ"ל באזורים שאינם חשודים ככאלה).
- 6.3 ביצוע הקידוחים והטיפול בדגימות יעשה ע"י חברת ייעוץ מטעם היום או ע"י החברה לשירותי איכות הסביבה (זרוע הביצוע).
- הנחיות המשרד להגנת הסביבה רצ"ב מסומנות "2".
- מצגת שפרסם המשרד להגנת הסביבה בחודש מרץ 2026 רצ"ב מסומנת "3".

סטטוס מגרשי בעלי הזכויות בחלקה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה

7. המגרשים המיועדים לבעלי הזכויות בחלקה (שאינם המדינה) בתחומי התוכנית (להלן: "המגרשים") הינם:
- 7.1 במתחם אשכול (תמל/3001): מגרשים 102, 108.
- 7.2 במתחם 2, מרכז הרובע (תא/1/4444): מגרשים 2202, 2204, 2213, 2210, 2266, 2101, 2214, 2201.

8. בהיתן המפורט לעיל, פנו המנהלים לחברת אדמה על מנת שתאיר עיניהם בדבר סטטוס המגרשים בכל הנוגע לחשד לקיום זיהום PFAS בכל אחד מהם, ובדבר המשמעויות של המצאות זיהום, ככל שישתברר כי יש כזה.
9. במייל מיום 19.3.2026, אליו צורף מיפוי המגרשים על גבי התרשים, מצאה אדמה כי חלק מהמגרשים מצויים באזורים אשר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה נדרשים בהם 4 דיגומי קרקע לדונם לתוך שאינו רווי והם:
- 9.1 במתחם אשכול: מגרש 102.
- 9.2 במתחם 2, מרכז הרובע: מגרשים 2201, 2210, 2213, 2266.
- וכי בשאר המגרשים נדרשים 2 דיגומי קרקע לדונם לתוך שאינו רווי, וזאת במגרשים:
- 9.3 במתחם אשכול: מגרש 108.
- 9.4 במתחם 2, מרכז הרובע: מגרשים 2202, 2204, 2214.
- מיקום המגרשים על רקע פוטנציאל PFAS בקרקע במתחם אשכול רצ"ב מסומן "4".
- מיקום המגרשים על רקע פוטנציאל PFAS בקרקע במתחם 2, מרכז הרובע רצ"ב מסומן "5".
10. בתשובתה למנהלים הוסיפה אדמה וציינה כלהלן:
- 10.1 הנחיות המשרד להגנת הסביבה נכונות לכל המגרשים בתחומי התוכנית.
- 10.2 את דיגומי הקרקע מבצעת החברה לשירותי איכות הסביבה (אא"כ בוחר היזם אחרת).
- 10.3 כאשר החברה לשירותי איכות הסביבה מבצעת את החקירה (הקידוחים והבדיקות) ואת השיקום (קרי, את פינוי הקרקע המזוהמת מהמגרש) העלויות הכרוכות בכך הינם מתקציבים ציבוריים. קרי, במימון המדינה.
- 10.4 מבירור שערכה אדמה עולה כי החברה לשירותי איכות הסביבה נערכת לביצוע בהקדם של העבודה הנדרשת עפ"י הנחיות. כי טרם נקבע לוי"ז לביצוען ואלה יבוצעו לאחר קבלת אישור במשרד להגנת הסביבה את התוכניות המוכנות על ידן, וכי לאחר קבלת הממצאים יוחלט על שיקום במגרשים בהם זה יהיה נדרש.
- 10.5 בתשובה לשאלת המנהלים, ציינה אדמה כי הליכי טיפול בזיהומי קרקע הינם קצרים וכי הצורך בטיפול מהיר בזיהום נוסף זה ברור לכל הנוגעים בדבר.
- מענה חברת אדמה למנהלים מיום 19.3.2026 רצ"ב מסומן "6".

תובנות ומסקנות המנהלים

11. בהיתן שמקדמי ההתאמה בין המתחמים המהווים בסיס לחלוקת הזכויות בין הבעלים, חלוקה העומדת להתקיים בשבועות הקרובים, נקבעו ע"י השמאים בהסתמך על המצב הידוע בעת עריכת השומה מיום 16.2.2025. קרי, כשנה קודם לגילוי זיהום ה PFAS, נדרשו המנהלים לבדוק האם יש במגרשים הספציפיים בהם תוקצנה הזכויות את זיהום ה- PFAS ובאם התשובה לכך חיובית, האם יכולה להיות לו השפעה על שווי הזכויות במתחמים השונים ועל שוויים של המגרשים השונים. השפעה כני"ל יכול שתיווצר אם, דרך משל, משמעות הזיהום היתה דחייה משמעותית ביכולת מימוש הבנייה בחלק מהמגרשים

או אם עלות הטיפול והשיקום של קרקע כנ"ל היתה מוטלת על בעלי הזכויות. לו זה היה מצב הדברים היה צורך לשקול את הצורך בעדכון השומה לאור הממצאים וכפועל יוצא את דחיית ההגרלה.

בנסיבות אלה מצאו המנהלים להיוועץ בגורמי מקצוע ופנו לחברת אדמה שהינה גורם מקצועי מוערך בתחום ושימשה ומשמשת כיועצת לענייני קרקע ומים בפרויקט שדה דב, הן בשלבי התכנון והן בשלבי הביצוע, כולל כיועצת בנושא זיהום ה PFAS.

12. ממצאי אדמה מעלים כי הגם שיש שוני במספר הקידוחים הנדרשים בין מגרשים שונים (בכל אחד מהמתחמים) הרי שהטיפול בביצוע דיגומי הקרקע ובשיקום הקרקע מקום שזה יידרש יעשה ע"י החברה לשירותי איכות הסביבה שהינה זרוע הביצוע של המשרד להגנת הסביבה במימון ציבורי, וכי הטיפול בנושא לא יארך זמן רב.

בהינתן שהליכי החלוקה אך החלו ויחלוף זמן עד להוצאת היחסי בנייה במגרשים (אף באלה שבמתחם אשכול) דומה כי נושא זיהום ה PFAS וטיפול בו אם יידרש, אינו אמור להשפיע על המשך הליכי החלוקה.

- מכתב השמאי מר שאול רוזנברג למנהלים מיום 29.3.2026 רצ"ב מסומן נספח "7".
יצוין כי המנהלים ערים לפרסומים שונים בעיתונות כאילו מסתמנים שינויים/הקלות ברגולציה בנושא זיהום ה PFAS ואולם הינם מסתמכים על הודעות רשמיות של הרשויות ואלה נותרו ללא שינוי.



המנהלים מטעם בית המשפט
לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

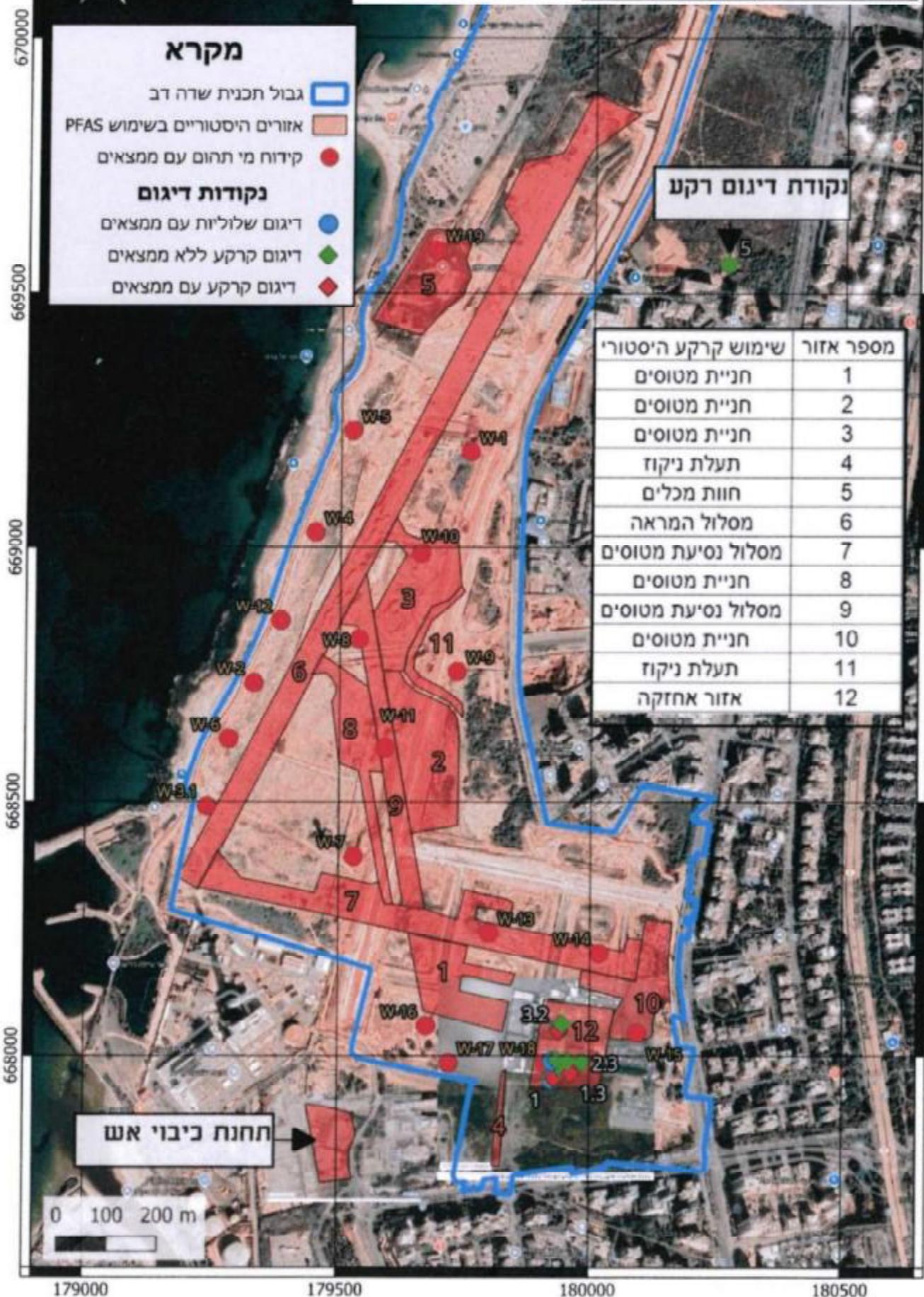


תוכן עניינים

מס' עמ'	שם הנספח	מס' עמ'
6	שרטוט 5 - תרשים הערכה ראשונית של אזורים בעלי פוטנציאל	1
7	הנחיות משרד הגנת הסביבה לבעלי מגרשים בשדה דב ולעיריית תל אביב-12.2.26	2
8	מצגת לכנס יזמים - שדה דב מרץ 2026	3
21	מיקום מגרשי הבעלים במתחם אשכול על רקע פוטנציאל הזיהום	4
22	מיקום מגרשי הבעלים במרכז הרובע על רקע פוטנציאל הזיהום	5
23	התייחסות חברת אדמה לפניית המנהלים בנושא זיהום מגרשי הבעלים בגוש הגדול-19.3.26	6
26	עמדת השמאים - 29.3.26	7

שרטוט 5 – הערכה ראשונית של אזורים בעלי פוטנציאל

לזיהום PFAS בקרקע הבלתי רוויה



12 פברואר 2026
כ"ה שבט תשפ"ו

הנחיות עדכניות לבעלי המגרשים ולעיריית ת"א - שדה דב

הודעת המשרד להגנת הסביבה " מידע בדבר המצאות תרכובות PFAS בשדה דב, תל אביב מיום 3 לפברואר 2026

הנחיות מנהליות

1. עיריית ת"א תעדכן את היתרי הבניה של בעלי המגרשים ותעגן בהם את הנחיות המשרד
2. פיגוי קרקע משטח המגרשים ייעשה בכפוף לדיגומי קרקע או על סמך סקר קרקע בכפוף לאישור מנהל על פי תקנות רישוי עסקים סילוק פסולת חומ"ס 1990.

הנחיות מקצועיות

מריסת קידוחים:

1. אזורים חשודים בזיהום על פי מפת האזורים שבהם קיים חשד לזיהום PFAS – ארבעה דיגומי קרקע לדונם לתוך שאינו רווי
2. שאר האזורים – לפחות שני דיגומי קרקע לדונם לתוך שאינו רווי
3. ייערכו שני קידוחי עומק לתוך הרווי עד לעומק הפיתוח המתוכנן בשני קידוחים בשטח היתר הבניה.

תדירות דיגומי הקרקע (הדיגום יתבצע בהתאם לעומקי הפיתוח הקבועים בחיתר הבניה):

1. דיגום המילוי במגרש ייעשה במידה ומדובר על חומר מילוי השטח תכנית שדה דב
2. דיגום תווך לא רווי – ייערך כל 1 מטר
3. ייערך דיגום עם הכניסה לתווך הרווי, דיגום ראשון במעבר לתווך הרווי ודיגום נוסף לקרקע חצי מטר לתוך מי התהום
4. דיגום קרקע בתווך הרווי, ייערך כל חמישה מטרים עד לעומק הפיתוח המתוכנן.

שיטת בדיקה ומעבדה:

הדיגמות ימונו למעבדה מוסמכת לביצוע בדיקה לנוכחות מזהמי PFAS בהתאם להנחיות המשרד "דגשים לדיגום ואנליזה של תרכובות מקבוצת ה-PFAS בקרקע".

דיגום חומר שנחסר במסגרת פיתוח המגרשים:

1. ייערך דיגום בהתאם ל"נוהל דיגום ערימות" של המשרד להגנת הסביבה
2. ימונו בכפוף לאישור מנהל על פי תקנות רישוי עסקים סילוק פסולת חומ"ס 1990
3. בהיתן מידע מספק, המשרד ייתר את חובת בדיקת זרם זה בשטח ההיתר.

הנחיות מנהלתיות

1. גורם מבצע בתיאום עם רמ"י- חברת ייעוץ מטעם היזם או החברה לשירותי איכות הסביבה (זרוע ביצוע)
2. ככלל ישנה העדפה לביצוע חקירות קרקע המבוססות על סקרים שהתבססו על נטילת דגימות קרקע באמצעות מכונות קידוח מתאימות, לאחר שנלקחו בחשבון הנתונים הגיאוטכניים של האתר
3. אתרים שבהם מתבצע פיתוח בימים אלה, ישנה עדיפות לביצוע סקר קרקע בשטח המגרש באמצעות מכונות קידוח, מוצע לעבוד במקביל ולדגום את הקרקע המצטברת באתר במסגרת עבודות פיתוח קיימות, באתר באמצעות סקרי קרקע ודיגום מערומים.

מפגש יזמים

PFAS בתוכנית שדה דב

מרץ 2026

המשרד להגנת הסביבה



الوزارة لحماية البيئة
Israel Ministry of Environmental Protection





המשרד לתחנת מסביבה



الوزارة لحماية البيئة
and Ministry of Environmental Protection

רקע היסטורי מתחם שדה דב (2020–2023)

במתחם פעלו בעבר שדה התעופה האזרחי שדה דב (החל את פעילותו בשנת 1938), בסיס ושדה תעופה צבאי ואתר פז שירותי תעופה. הפעילויות במתחם הופסקו בשנת 2019.

חקירת קרקע וגז קרקע בוצעו בשנים 2020-2023. ממצאי חקירת הקרקע והגז הקרקע הצביעו על חריגות במזהמים שמקורם בדלקים וכן חומרים אורגניים מוכלרים (באופן נקודתי).

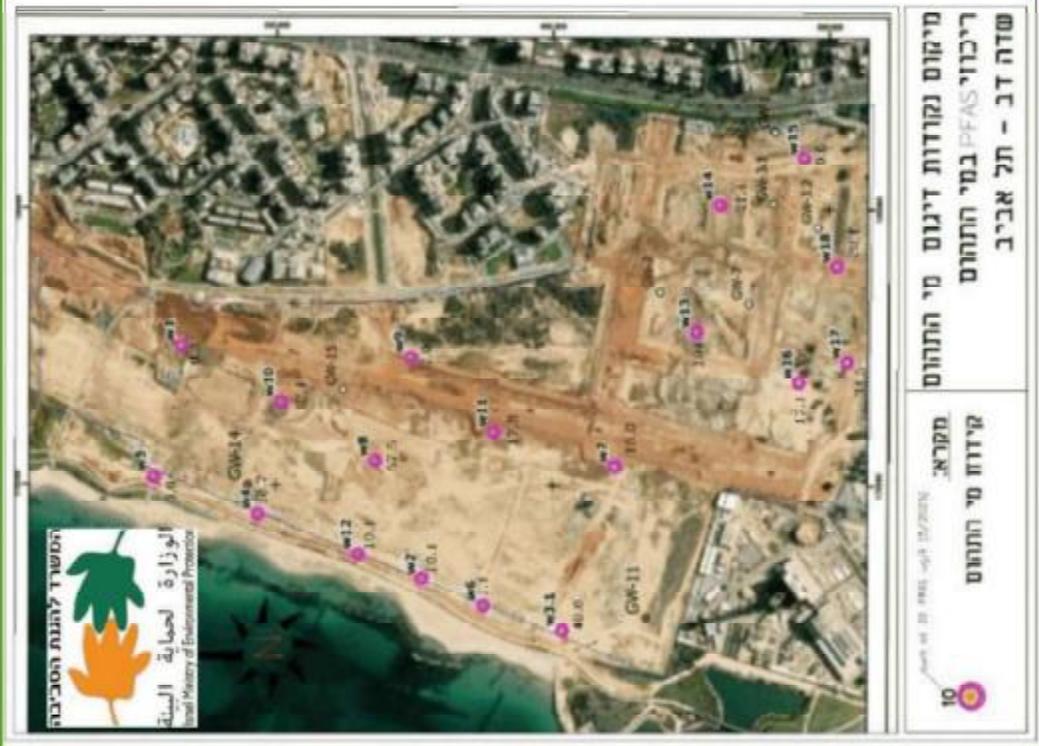
לאחר פינוי המתחם, הקרקע המזוהמת שוקמה במספר מוקדים על ידי החברה לשירותי איכות הסביבה.

סה"כ פונו מהאתר כ- 6,000 טון קרקע מזוהמת בדלקים ליעדי קצה שונים



זיהום מי התהום בשטח שדה דב

אוגוסט 2025 – זרוע הביצוע מגישה דוח ניטור מי תהום מקיף. בכל הקידוחים נמצאו חריגות מריכוזי ה-PFAS המצטרפים המוגדרים למי שתייה (למרות שהמים אינם משמשים לשתיה!)
 PFAS מצרפי אותר בכל הקידוחים כאשר ריכוז מרבי של PFAS מצרפי (194 מיקרוג'ו/ל) אותר בקידוח W-13, החורג מאיכות מי שתייה.



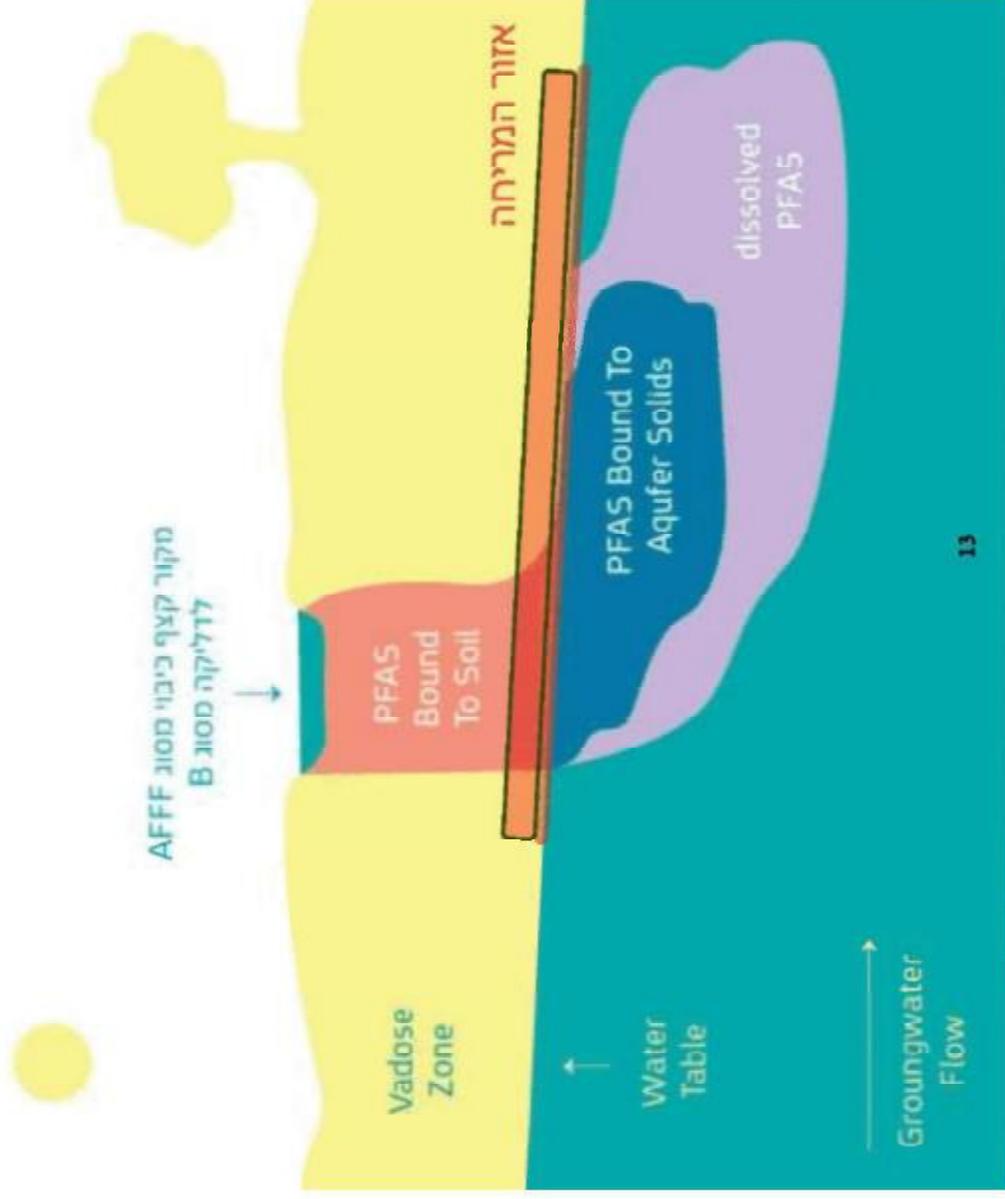


אזורים בשטח שדה דב בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום

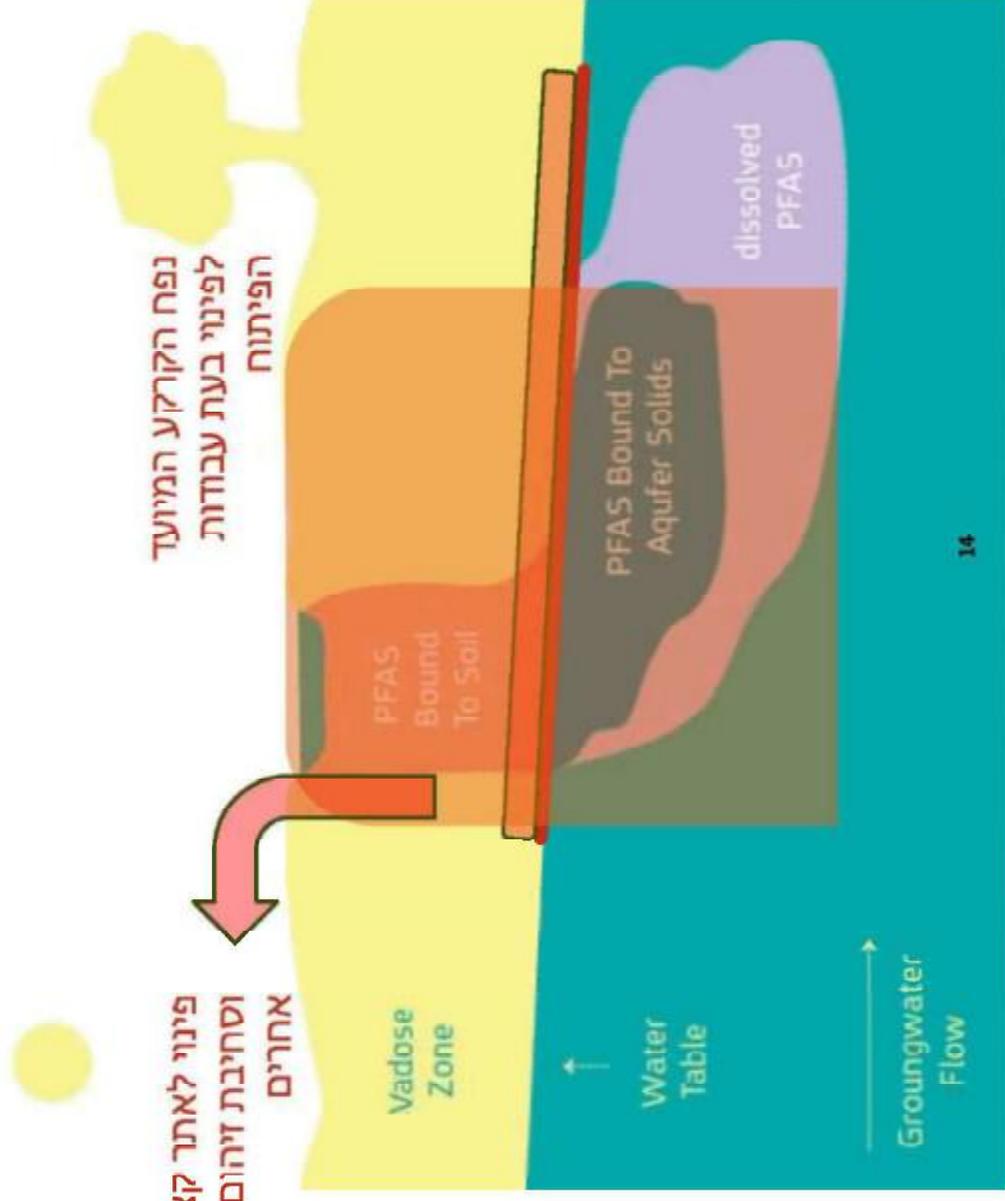
השארות קרקעות מזוהמות ב- PFAS באתר

סיכון בריאותי לאדם כתוצאה ממוע ישיר עם הקרקע (מוע עורי, בליעה), חשיפה לאבק מרחף

הסיכונים הסביבתיים מזיהום ב- PFAS (ספציפית להיבטי פיתוח בשדה דב)



הסיכונים הסביבתיים מזיהום ב- PFAS (ספציפית להיבטי פיתוח בשדה דב)



עדכון ערכי סף למזהמי PFAS בקרקע

בשנת 2024 פורסמו לראשונה ערכי סף. ערכים אלו חושבו במודל ה- IRBCA (מודל סקרי סיכונים) בהתבסס על פרמטרים טוקסיקולוגיים שפורסמו ע"י ה- USEPA.

בסוף שנת 2025 החל אגף קרקעות מזהמות בעדכון ערכי הסף על בסיס הניסיון והידע שנצברו במדינות ה- OECD בדגש על אוסטרליה, גרמניה, קנדה ומדינות בארה"ב. העבודה בוצעה בהתייעצות עם חברת יעוץ בינלאומית SLR.

המשרד פרסם את ערכי הסף המעודכנים למרץ 2026, עבור 4 מזהמי ה PFAS השכיחים בקצפי כיבוי. ערכים מפורסמים באתר המשרד.

ערכי הסף למזהמים בקרקע ולפינוי וקצה מבוסס על מדיניות

ערך הסף המותאם לאתר שדה דב - Tier 1 מגורים ללא רגישות הידרולוגית. קרקע

שתעמוד בערכי הסף הנ"ל, תוכל להישאר באתר.

ערך הסף המחמיר ביותר - VSL - קרקע שתעמוד בערכי הסף הנ"ל תוכל להיות מפונה

לכל שימוש למעט אזורים אסורים לפי המדיניות (אזורים ברגישות הידרולוגית גבוהה

מאוד, מגרשי מגורים, שדות חקלאיים ועוד).

ערך סף לפינוי למטמנות כתחליף חומר כיסוי - Tier 1 תעשייה ללא רגישות

הידרולוגית. קרקעות החורגות מערך הסף הנ"ל ידרשו בטיפול להפחתת ריכוזי

המזהמים.

ערכי הסף המעודכנים לקבוצת מזהמי ה- PFAS - דוגמאות בלבד

Soil Strict Level (VSL)		Soil Direct Contact With Soil + Groundwater Protection	
Chemical	CAS No.	Chemical Group	[mg/kg]
Perfluorohexanesulfonic acid (PFHxS)	355-46-4	PFAS	5.89E-03
Perfluorohexanoic acid (PFHxA)	307-24-4	PFAS	2.17E-03
Perfluorooctanesulfonic acid (PFOS)	1763-23-1	PFAS	1.15E-01
Perfluorooctanoic acid (PFOA)	335-67-1	PFAS	6.10E-01
Tier 1 - Industrial RBTL			
ערכי יעד לפינוי או טיפול רגישות נמוכה Low Sensitivity			
Not Applicable			
Commercial / Industrial			
Chemical	CAS No.		[mg/kg]
Perfluorohexanesulfonic acid (PFHxS)	355-46-4	PFAS	6.97E+00
Perfluorohexanoic acid (PFHxA)	307-24-4	PFAS	6.46E+02
Perfluorooctanesulfonic acid (PFOS)	1763-23-1	PFAS	1.74E+00
Perfluorooctanoic acid (PFOA)	335-67-1	PFAS	4.67E+01

פברואר 2026 - המשך להגנת הסביבה מבצע חקירת קרקע באחד מהמגרשים בשטח התכנית המצוי בהליכי פיתוח. במסגרת החקירה בוצע קידוח קרקע לעומק הפיתוח וכן 5 קידוחי קרקע רדודים עד למפלס מי התהום. הממצאים מצביעים על כך שבמרבית השטח אין חריגות מערכי ה PFAS למעט באזור צפון מערב בו התגלו חריגות ותידרש פעולה לתיחום הזיהום בהתאם להנחיות המקצועיות שהמשרד פרסם.

זרוע הביצוע צפויה להתחיל חקירת קרקע מקיפה לפי ההנחיות העדכניות (פורסמו 12.2.26).¹⁸

חקירות קרקע - ממצאים



ירוק - אין חריגות
סגול - חקירה משלימה
ורוד/צהוב - חורג מ-VSL - יכול להישאר באתר או להתפנות כתחליף חומר כיסוי.



ממצאי קידוח עומק לדוגמא - התגלו ריכוזי PFAS אך ללא חריגות מערכי הסף

M3		S2										קידוח	PFAS
B19	B18	B17	A12	A11	A10	A9	A8	A7	A6	דיגום נקודת	עומק	שם התרכובת	
5.9	5.0	4.0	15.0	10.0	9.0	8.0	7.0	6.0	5.0				
<LOQ	<LOQ	6,802	342	<LOQ	<LOQ	245	305	270	Detected below LOQ	ng/kg		PFHxA Acid	
<LOQ	<LOQ	<LOQ	<LOQ	Detected below LOQ	Detected below LOQ	<LOQ	Detected below LOQ	<LOQ	Detected below LOQ	ng/kg		PFOA Acid	
<LOQ	<LOQ	6,204	548	484	315	586	366	660	405	ng/kg		PFHxS sulfonate	
1,164	<LOQ	14,388	1,776	5,438	1,391	5,723	2,876	1,334	5,590	ng/kg		PFOA Acid	

קידוח עומק - נמדדו ריכוזי מרכיבי PFAS, עד לעומק 15 מ' אך ללא חריגות קידוח דוד 3M נמצאה חריגה בעומק 4 מ'

תוכנית עבודה להמשך – קבלת תמונת מצב מלאה

חקירת זיהום הקרקע במגרשים :

ניתן יהיה לקבוע האם קיים זיהום PFAS בקרקע בכל מגרש.

יוגדרו מוקדי זיהום בתוך הלא רווי והרווי.

תתקבל הערכת כמויות הקרקע שניתן לפנות :

להשארה לשימוש חוזר באתר

לשימוש חוזר בתשתיות באתרים אחרים בארץ

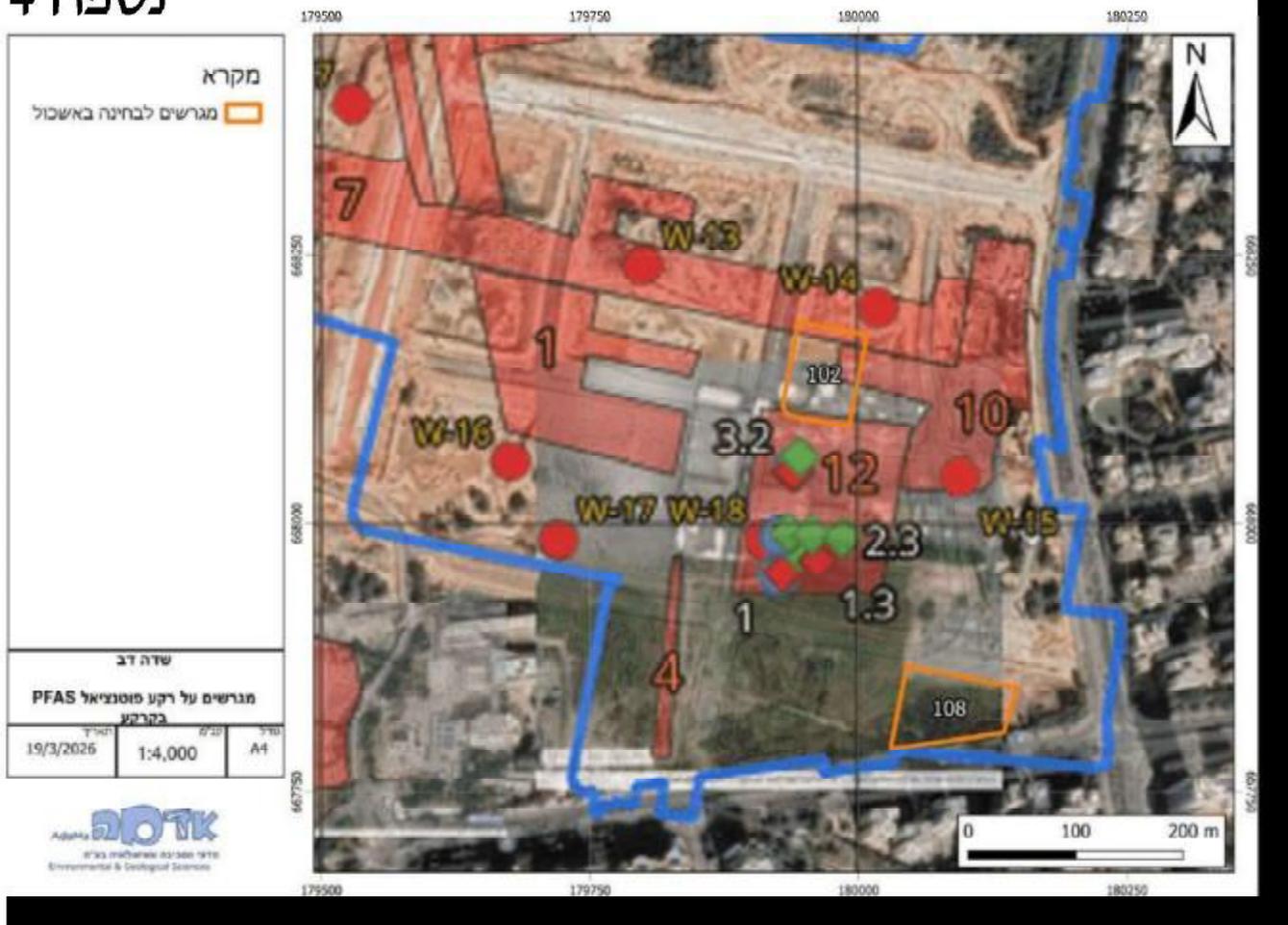
לשימוש חוזר כחומר כיסוי במטמנות

לטיפול יעודי להפחתת ריכוזי PFAS

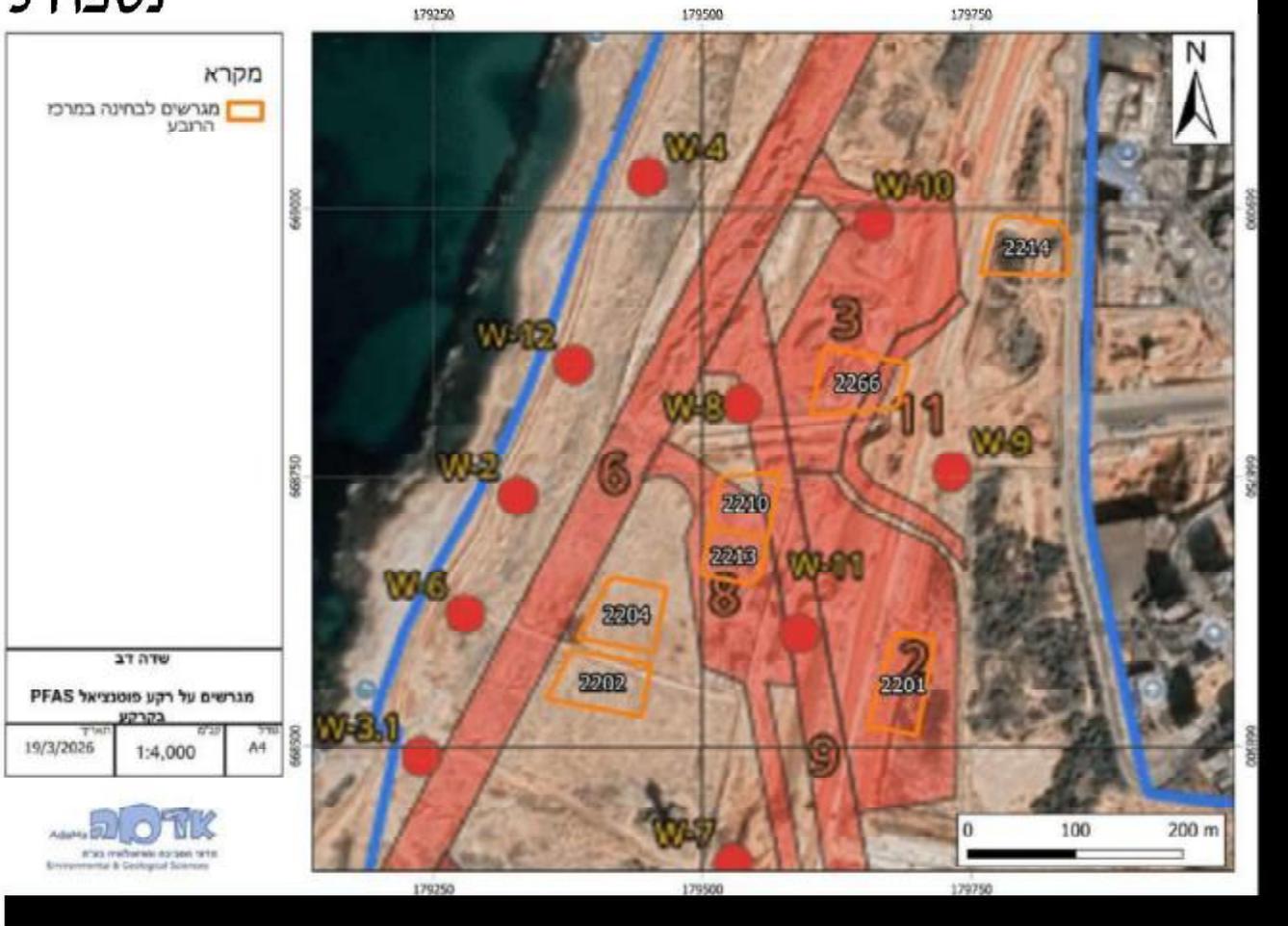
המשרד ימשיך לעדכן בכל
 הנוגע לממצאים נוספים
 בשטח שדה דב

יש להעביר דיווח מסודר מכל
 מגרש בנוגע לפינויי קרקע
 שנערכו עד כה

נספח 4



נספח 5



מאת:
נשלח:
אל:
עותק:
נושא:
קבצים מצורפים:

<Omer Bar-Ziv <omer@adam-ma.co.il

יום חמישי 19 מרץ 2026 12:02

Rachel Zaccai

;Eti Rachmany; moshe@lipka.co.il
גוש הגדול-עו"ד שפטלר מיכאל; מינקוביץ' (נתן); Dror Nachmias
RE: [External]---FW: זיהום קרקע בתחומי רובע דב - תכנית תא/4444 ובתחומי תכנית
תא/3700 - מגרשי בעלי הזכויות בחלקה 204 שבגוש 6896
אשכול.jpeg; מרכז הרובע.jpeg

שלום,

כלל אתר שדה דב נדגם בעבר ושוקם לפי ערכים של תרכובות שונות, לא כולל PFAS. לאחרונה נדגמו גם תרכובות PFAS בקרקע ובמי תהום והתגלו בהם חריגות מערכי סף, על כן הועלו דרישות חדשות לחקירה באתר.

ראו מצ"ב מיפוי המגרשים שנדרשו לסקירה על רקע מפת "הערכה ראשונית של אזורים בעלי פוטנציאל לזיהום PFAS בקרקע הבלתי רוויה" (תרישים 5 ב- "דו"ח בחינת פוטנציאל זיהום קרקע ב-PFAS, רובע שדה דב". חברת "אדמה - אפיון ושיקום אתרים בע"מ", 27.01.26).

לפי מסמך "הנחיות עדכניות לבעלי המגרשים ולעיריית ת"א - שדה דב", (המשרד להגנת הסביבה, 12.02.26), המגרשים להלן נדרשים בארבעה דיגומי קרקע לדונם לתווך שאינם רווי:
במרכז הרובע – 2201, 2210, 2213, 2266.
באשכול – 102.

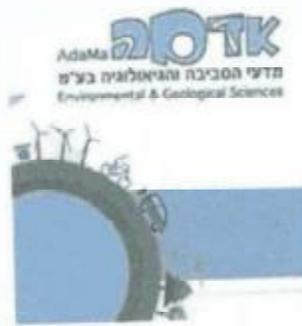
מגרשים 2202, 2204, 2214, 108 במרכז הרובע ואשכול נדרשים בשני דיגומי קרקע לדונם לתווך שאינם רווי.

בנוסף, בכל המגרשים נדרשים שני קידוחי עומק לתווך הרווי עד לעומק הפיתוח המתוכנן בשטח היתר הבניה. עומקי הדיגום בכל קידוח יהיו בהתאם לעומק הפיתוח המתוכנן בכל מגרש וכמפורט במסמך הנ"ל.

מלבד המגרשים שנדרשו בסקירה, ההנחיות הנ"ל נכונות כאמור לכלל המגרשים בפרויקט שדה דב. את הדיגומים מבצעת החברה לשירותי איכה"ס (זרוע ביצועית של המשרד להגנ"ס) או חברת ייעוץ מוסמכת מטעם היזם. במקרה שהחברה לשירותי איכה"ס מבצעת את החקירה והשיקום, העלויות לנ"ל הם מתקציבים ציבוריים.

מבירור מול מנהל הפרויקט בחברה לשירותי איכה"ס, כרגע עוד אין לו"ז לביצוע עבודות החקירה הנוספות, הם מתארגנים לביצוע בהקדם עם קבלת התכניות הנדרשות לדיגום בכל מגרש בפרויקט, ולאחר אישור המשרד להגנ"ס לתכניות. לאחר קבלת הממצאים, יוחלט גם על שיקום במגרשים הנדרשים בכך במידת הצורך.

בברכה,



עומר בר-זיו, M.Sc.
גיאולוג ויועץ סביבתי
טל': 03-9739911 שלוחה 110
טל' ישיר: 03-9445310



www.adam-ma.co.il

From: Rachel Zaccai <rachel@zalaw.co.il>
Sent: Tuesday, March 17, 2026 10:47 AM
To: Dror Nachmias <dron@adam-ma.co.il>; Omer Bar-Ziv <omer@adam-ma.co.il>
Cc: Eti Rachmany <Eti@lipka.co.il>; moshe@lipka.co.il; אלי מינקוביץ <mail@minkowicz.co.il>
(galit@rozovsky.co.il) <galit@rozovsky.co.il>; הגוש הגדול-עו"ד שפטלר מיכאל <mickey@schaeftler.com>; (נתן) מינקוביץ <nathan@minkowicz.co.il>
Subject: RE: [External]---FW: מגרשי בעלי הזכויות - תכנית תא/4444 ובתחומי תכנית תא/3700 - מגרשי בעלי הזכויות - בחלקה 204 שבגוש 6896

בוקר טוב דרור ועומר,

עדכנתי את חברי המנהלים ואנו מודים לטיפולכם היעיל.

מאחר ועלינו לפנות בתוך כשבוע לבית המשפט ולפרוס בפניו תמונה מלאה ככל הניתן, אבקש לחדד את הצורך בקבלת תשובה גם לשאלה הבאה:

בהינתן שיש זיהום/חשש לזיהום רק בחלק מהמגרשים – האם יש לזה משמעות מהיבט עלויות שתועמסנה על המגרש והאם מדובר בעלויות משמעותיות (הכוונה לתשובה כללית והערכה גסה בלבד).

בתודה ובברכה
רחל

נייד. +972-50-6218101 | טל. +972-3-7311670
דוא"ל. rachel@zalaw.co.il | פקס. 1533-7311670
אנה פונק 6, רעננה, מיקוד 4339941



רחל זכאי Rachel Zaccai
משוד עורכי דין

תקשורת דואר אלקטרוני אינה מאובטחת והיא עשויה להכיל וירוסים שונים או להיות שגויה או מטעה בשל האפשרות לחדור אליה, לשנותה, לעוותה או לפגוע בה בדרך אחרת. כל הבוחר לקיים עימנו תקשורת דואר אלקטרוני, מוחזק כמודע לסיכונים אלה וכמסכים להם.

דואר אלקטרוני זה וכל צרופה לו מיועדים לנמען המופיע לעיל, ועשויים להכיל מידע הנתון לחיסיון עו"ד-לקוח, לחיסיון אחר או להסדר סודיות אחר. אם אינך הנמען האמור, אנו מבקשים להודיעך כי כל העברה, הפצה או העתקה של המידע האמור אסורה בהחלט. אם קיבלת דואר זה בשוגג, אנא מחק אותו ממערכת המחשב שלך ושלח לנו הודעה בדואר אלקטרוני חוזר. תודה רבה.

From: Dror Nachmias <dron@adam-ma.co.il>
Sent: Monday, March 16, 2026 6:51 PM
To: Omer Bar-Ziv <omer@adam-ma.co.il>
Cc: Rachel Zaccai <rachel@zalaw.co.il>
Subject: FW: [External]---FW: מגרשי בעלי הזכויות - תכנית תא/4444 ובתחומי תכנית תא/3700 - מגרשי בעלי הזכויות - בחלקה 204 שבגוש 6896

שלום עומר

ראה נא אם תוכל להאיר במשהו את המצוקה של בעלי המגרשים המסומנים, השאלות הן:

- א. האם יש בהם (המגרשים המסומנים בכתב יד במפות) זיהום קרקע ידוע או חשוד כלשהו גם לאחר עבודתנו ועבודת אחרים בשדה דב?
- ב. האם יש חשש / מתבצעות חקירות באשר למציאות PFAS במגרשים אלו?
- ג. ככל שיש עבודות במקום של המדינה בהקשר ל PFAS – ער מתי ימשכו?

אם צריך – ניתן לעגן המפות לצורכי זיהוי ומיקום מדוייק – נפתלי עבד רבות על שדה דב ויכול למקם לדעת סביר שצריך יהיה לקבל מידע מהחברה לשיחתי...

הובטח לי שנוכל לדווח שעות העיסוק בכך ולקבל תמורה

ניתן לתקשר ישירות לשאלות עם הפונה – עו"ד רחל זכאי 050 6218101

ד

Dror Nachmias - Partner

ADAMA – ENVIRONMENTAL & GEOLOGICAL SCIENCES LTD

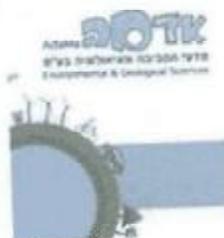
Egoz 6 St. Havel Mod'in Industrial Park, Israel

P.O.B. 901 Shoham 6085001

Tel.+972-3-9739911

Fax.+972-3-9773978

Mobile: 972-52-2546374



WWW.ADAM-MA.CO.IL

From: Rachel Zaccai <rachel@zalaw.co.il>

Sent: Monday, March 16, 2026 12:45 PM

To: Dror Nachmias <drorn@adam-ma.co.il>

Subject: [External]---FW: מגרשי בעלי הזכויות 3700 - ובתחומי תכנית תא/4444 ובתחומי תכנית תא/3700 - מגרשי בעלי הזכויות 6896 בחלקה 204 שבגוש 6896

שלום דרור,

בהמשך לשיחתנו, ועל מנת שתוכל להתייחס ברמה הראשונית לשאלה האם במגרשים שמיועדים לנו (לבעלי הזכויות הפרטיים בגוש הגדול אותם אנו מייצגים) נושא הזיהום רלוונטי, רצ"ב המגרשים מסומנים ע"ג תרשימי התוכניות.

אני לרשותך לכל שאלה או הבהרה

תודה רבה ויום שקט

ברכה

רחל

שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין ומתכנן עירוני, שותף ומייסד
 ירון ראובן, שמאי מקרקעין, שותף
 חזקי גרוס, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, שותף
 רוני שרוני, שמאי מקרקעין, שותף
 ירון שילר, כלכלן ושמאי מקרקעין
 הלל גוטמן, כלכלן ושמאי מקרקעין
 שחוליק דושינסקי, כלכלן ושמאי מקרקעין

מתן איש-רן, כלכלן ושמאי מקרקעין
 אורי קוזניצקי, כלכלן ושמאי מקרקעין
 עידו רביבו, כלכלן ושמאי מקרקעין
 יצחק פיעטרקובסקי, כלכלן, מתמחה בשמאות מקרקעין
 לוי גרינברג, כלכלן מתמחה בשמאות מקרקעין
 גילעד קורצברד, מתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך: 29 מרץ, 2026
מספרנו: 31154/2026

לכבוד:

המנהלים מטעם בית המשפט

לניהול שטח הגוש הגדול (6896)

**הנדון: פנית המנהלים מיום 25.3.2026 לבית המשפט בעניין זיהום
קרקע מסוג PFAS ברובע שדה דב (תכנית 4444)**

1. הוצג בפני עדכון המנהלים בנושא זיהום קרקע מסוג PFAS ברובע שדה דב (תכנית 4444), בפניה העומדת להיות מוגשת לבית משפט השלום בהרצליה (כבי' השופט יעקב שקד).
2. בהתבסס על הכתוב בעדכון הנ"ל, הנני בדעה כי אין צורך לעדכן את חוות דעתי מיום 16.2.2025 בנוגע לאומדן שווי יחסי של זכויות "מתחם הגוש הגדול" או לשנות את מקדמי ההתאמה השונים.

בכבוד רב,
 שאול רוזנברג
 שמאי מקרקעין



