



סיכום ישיבת וועדת היגוי – פגישה מספר 6 – 13.6.17

נוכחים:

חברי ועדה:

נציגי המשרד להגנת הסביבה: אבי חיים.

נציגי אגף תקציבים: אורי דביר

נציגי חשכ"ל: ויקטור וייס, עינת גמזו.

נציגי רמ"י: פאני ששפורטה

נציגי משרד הביטחון: זהר ירמיהו.

משתתפים נוספים:

משרד להגנת הסביבה: רם אלמוג, מרק כץ, אלדד צדוק, ענבל ברמי, עפרי חזין, לימור גתי, נטע אלול.
החברה לשירותי איכות סביבה: גלעד גולוב, אולג גרנד, מתי כספי.

סיכום הישיבה:

הוועדה אישרה ההחלטות הבאות:

מתחם	אישור הוועדה	תוספת תקציב מבוקשת (אלפי ₪) לא כולל מע"מ	הערות
מטמנת אס"פ נתניה	הכללת שיקום המתחם (שלב ב') בתכנית העבודה לשנת 2017	XXXX	
נס 130 (בסיס פיקוד העורף)	ביצוע סקר היסטורי	--	XXXX, ₪, מתקציב קיים
מעלות תרשיחא (אזור תעשייה)	ביצוע סקר היסטורי	--	XXXX, ₪, מתקציב קיים
כפר יונה	אישור תכנית לשיקום האתר: - פינוי של כ-200 טון קרקע מוזהמת קלות למטמנה יבשה ומעורבת בהתאם לנדרש - ביצוע סקר סיכונים לבחינת הצורך במיגון - ביצוע סקר מוודא	XXXX, ₪	סה"כ עלות השיקום XXXX, ₪. תתבצע הסטה של XXXX, ₪ נוספים – מתקציב שיועד לחקירה
פרדס בחיסכון	אישור תכנית לשיקום האתר: - ביצוע סקר סיכונים לבחינת הצורך במיגון	--	הסטת XXXX, ₪ – מתקציב קיים שיועד לחקירה
תע"ש נוף ים	הסדרת כביש גישה לאתר, לטובת הפיילוט	XXXX, ₪	
HUB	ביצוע תסקירי השפעה על הסביבה ב-2 מתחמים פוטנציאליים	XXXX, ₪	
מכבי יפו	עדכון בדבר השהיית הטיפול באתר עד פינוי משימושים קיימים	--	



איכות אוויר • שינוי אקלים • חומרים מסוכנים • רישוי עסקים • אסבסט • שפכים תעשייתיים • קרקעות מזוהמות • קרינה • רעש • חירום
המשרד להגנת הסביבה



الوزارة لحماية البيئة
Israel Ministry of Environmental Protection

כנפי נשרים 5, ת.ד. 34033 ירושלים 91340 | טל': 02-6553844 | פקס: 02-6553871

www.sviva.gov.il

shulin@sviva.gov.il



עתלית, בית הכרם	אישור פיקוח של המשרד להגנת הסביבה על ביצוע סקר מוודא ע"י אל.די.די כדי למנוע עיכוב בשיקום האתר ומסירתו	--	בהתאם למפורט בנספח א
כללי	אישור נוהל בחינת חלופות בפרויקט	--	
סה"כ (ללא מע"מ)		XXXX	

פירוט הדברים:

א. אס"פ נתניה:

1. הוצג המתחם, סוג והיקף השיקום הנדרש בו, כמפורט במצגת המצורפת. הוצג כי המתחם שוקם בחלקו (שלב א) ע"י החברה הכלכלית של נתניה (בהתאם למחויבות עיריית נתניה הנגזרת מ'הסכם העקרונות לקידום פינוי אתר הפסולת במסגרת תכנית נת/620' בין רמ"י, עיריית נתניה ומשרד האוצר). לאור הקשיים של החברה הכלכלית בביצוע שיקום זה, רמ"י מבקשת כי החברה לשירותי איכות סביבה כזרוע ביצוע תבצע עבורה את שיקום שלב השני של המטמנה.
2. על פי הערכות תקציביות ראשוניות שהציגה החברה לשיקום השלב השני, העומדות על כ-XXXX ש"ח ללא מע"מ, קיים פער תקציבי משמעותי ביחס ליתרת התקציב של הפרויקט העומדת נכון להיום על XXXX ש"ח ללא מע"מ והנגזרת מהסכם העקרונות.
3. לשאלת הוועדה האם יש טעם לצאת למכרז בהינתן פער תקציבי שכזה, הבהירה החברה כי הערכת העלות שבוצעה על ידי הינה הערכה ראשונית בלבד, המבוססת על הנחות, הנוגעות בין היתר, לשיטת עבודה ופתרונות הקצה שיבחרו וכן לעלויות מרכיבי העבודה. הערכה זו אינה מהווה אומדן של העלויות הצפויות. ניתן היה, כפי שהוצע גם בוועדה המקצועית, לצאת לתכנון מפורט אשר היה מאפשר קבלת אומדן עלויות מדויק יותר. הצעה זו נפסלה ע"י נציג רמ"י בוועדה המקצועית. כנגד, בקשו נציגי רמ"י בוועדה המקצועית כי התכנון המפורט יבוצע ע"י הקבלן אשר יזכה במכרז, משיקולי תקציב וזמן (ביצוע התכנון הוערך ב-XXXX מלש"ח ועיכוב של מספר חודשים נוספים בלוחות הזמנים).
4. במידה ותוצאות המכרז יצביעו על עלויות גבוהות יותר מהתקציב הנתון, ובהנחה כי יוחלט בוועדה שלא להרחיב את מסגרת התקציב, הבהיר מנכ"ל החברה שידאג למנגנונים לביטול המכרז כך שניתן יהיה לבטל את המכרז ללא עלויות.
5. לבקשת נציגי החשב הכללי, רמ"י יעבירו מכתב התחייבות מעיריית נתניה כי תעמוד בהסכם העקרונות המוזכר לעיל גם בהינתן זה שהחברה לשירותי איכות סביבה היא שתנהל את שיקום המטמנה.
6. בכפוף לקבלת מכתב ההתחייבות האמור, הוועדה מאשרת הכללת מתחם אס"פ נתניה בתכנית העבודה 2017. עוד מאשרת הוועדה כי החברה תצא למכרז על שיקום המטמנה, בהתאם למסגרת התקציבית הקיימת (קרי, XXXX ש"ח, ללא מע"מ). במידה ותוצאות המכרז יצביעו על עלות גבוהה מהמסגרת התקציבית הקיימת, יובא הדבר לאישור מחודש של הוועדה.





ב. נס 130 (בסיס פיקוד העורף):

1. הובהר כי מתחם זה תחת הסדר מימוני דומה לשוה"ס 3. קרי, משרד הביטחון יממן את שיקום המתחם.

2. הוועדה מאשרת ביצוע סקר היסטורי במתחם.

ג. מעלות תרשיחא:

1. אזור ששימש בעבר מפעל תע"ש ובו פעילים כיום שני מפעלי תעשייה (נומינור תחמוצות אבץ ועגם מעגלי מתכת).

2. הובהר ע"י המשרד כי הדרישה הסביבתית, לצורך קידום הליכי התכנון במתחם, היא ביצוע סקר היסטורי על כלל המרחב (ולא סקר מקיף בתוך תחום המפעלים הפעילים). בהמשך, עם פינוי המפעלים מהשטח ובהינתן שידרשו פעולות חקירה ושיקום נוספות בשטח המפעלים, יבחן המשרד הוצאת דרישה למפעלים לבצע פעולות החקירה והשיקום הנדרשות.

3. הוועדה מאשרת ביצוע סקר היסטורי במתחם.

ד. כפר יונה:

1. הוצגו ממצאי חקירת הקרקע וגז הקרקע באתר, המצביעים על זיהום קרקע קל בחומרים אורגניים, בשני מוקדים, בהיקף של כ-200 טון וכן איתור חריגות קלות בגזי קרקע (VOC) באתר.

2. לאור ערכי הזיהום המאפשרים השבה/כיסוי באתרי הטמנה ובהתאם לעקרונות בחינת החלופות שאושרו בוועדה (סעיף יא.), אישרה הוועדה את המלצות הוועדה המקצועית לשיקום האתר, הכוללות חפירה ופינוי של מוקדי הקרקע המזהמים, ושליחתם לכיסוי באתרי פסולת יבשה ומעורבת על פי הנדרש.

3. הוועדה אישרה ביצוע סקר סיכונים לבחינת הצורך במיגון מגזי הקרקע.

4. לבקשת רמ"י, יעביר המשרד בהקדם אישור NFA למתחם עם סימון המגרשים הנדרשים במיגון. עם השלמת סקר הסיכונים ובהתאם לממצאי הסקר יעדכן המשרד את ה-NFA ככל שיידרש.

5. הוועדה מאשרת תוספת תקציב של כ-XXXX ₪ הנדרשים לטובת השיקום.

ה. פרדס בחיסכון:

1. הוצגו ממצאים ראשוניים של חקירת הקרקע וגז הקרקע מצביעים כי אין זיהום בקרקע, אולם קיימות חריגות קלות בגזי קרקע (VOC).

2. הוועדה אישרה המלצת הוועדה המקצועית לשיקום האתר, הכוללת ביצוע סקר סיכונים לבחינת צורך במיגון מגזי קרקע.

3. לבקשת רמ"י, יעביר המשרד בהקדם אישור NFA למתחם עם סימון המגרשים הנדרשים במיגון. עם השלמת סקר הסיכונים ובהתאם לממצאי הסקר יעדכן המשרד את ה-NFA ככל שיידרש.

ו. תע"ש נוף ים:

1. הוועדה עודכנה כי נדרשת הכשרה של כביש גישה לאתר מכביש 2 (לאחר שהעירייה התנתה קיום הפיילוט בכך שמעבר המשאיות לא יעשה דרך שכונות העיר).





2. נדרש תקצוב נוסף לנושא המוערך בכ-XXXX ש"ח לרכישת, XXXX ש"ח לאדריכל, XXXX ש"ח למעקה בטיחות וכ-XXXX ש"ח לצורך כביש גיבוי, כמפורט בסיכום הוועדה המקצועית מיום 8.6.17.
3. הוועדה מאשרת תקצוב דרך הגישה ב-XXXX ש"ח. מימוש הכשרת כביש הגיבוי יהיה לפי צורך ובאישור מראש של המשרד.

ז. מכבי יפן:

1. המתחם פעיל ומשמש למגורים ומלאכה ועל כן אין אפשרות להתחיל בפעולות החקירה והשיקום כמצב זה.
2. הוועדה מאשרת השהיית הטיפול באתר עד פינויו.

ח. רכס עתלית:

1. הוועדה עודכנה בהליך השיקום באתר, ובכך שהצפי המעודכן לסיום השיקום הוא אוגוסט 2017.
2. מתוך מטרה לעודד מציאת אלטרנטיבות לטיפול בקרקע מזוהמת במתכות כבדות (כגון ייצוב – מיצוק) אישרה הוועדה, כמפורט בסיכום הישיבה מיום 22.2.17, לאפשר ליזמים לקיים פיילוט לטיפול בקרקע מהאתר באתר עצמו. בהמשך לכך, עודכנה הוועדה כי בשל מיעוט המציעים שעמדו בתנאי הקול הקורא הוחלט לאפשר, ליזמים שניגשו לקול הקורא, לבצע את הפיילוט בקנה מידה מעבדתי בבית העסק של המציעים, במקום ביצוע פיילוט באתר עצמו. שלושה מציעים ביקשו וקיבלו קרקע כאמור.

ט. אישור פיקוח של המשרד להגנת הסביבה על ביצוע סקר מוודא ע"י אל.די.די כדי למנוע עיכוב בשיקום אתרים:

1. מנכ"ל החברה, גלעד גולוב פירט אחר ניסיונות החברה, שלא צלחו, להיפרד משותפות ביוסויל (להלן: "ביוסויל"), שותפות בין החברה לשירותי איכות הסביבה לחברת אל.די.די:

- (1) החברה התחייבה בפני המדינה, עם החתימה על ההסכם, להיפרד מביוסויל. משך הליך ההיפרדות הוערך בזמן כתיבת ההסכם בכ-3 חודשים, כאשר לתקופת הביניים, עד היפרדות מלאה וכדי לתת מענה לבעיית ניגוד העניינים, הפקידה החברה את אחזקתיה בשותפות בנאמנות עיוורת.
- (2) לאחר החתימה על ההסכם התנהל משא ומתן עם חברת אל.די.די, המחזיקה במחצית מאחזקות ביוסויל, על מנת לפרק את השותפות. משא ומתן זה לא צלח בשל דרישות השותף, אל.די.די, אשר לפי עמדת החברה היו לא סבירות, וכללו דרישה לקבלת זכות לשימוש בקרקע ל-10 שנים ותשלום של כ-XXXX ש"ח.
- (3) מכיוון שכך פנתה החברה לפתרון של פירוק השותפות בנקודת היציאה, אותה מתיר הסכם השותפות בין הצדדים ושנקבעה לסוף יולי 2018. בהמשך לכך, הודיעה החברה ל אל.די.די על כוונתה לפרק את השותפות במועד הנקוב לעיל. בנוסף, תפרסם החברה בזמן הקרוב מכרז לשכירת הקרקע בה נמצאת ביוסויל, החל ממועד זה.
- (4) לאחר ההודעה על פירוק השותפות נעשו מספר ניסיונות נוספים להגיע להסדר שיאפשר ההיפרדות עוד לפני יולי 2018 אך המשא ומתן לא צלח בשל פערים כספיים משמעותיים בין החברה ל אל.די.די. אל.די.די העריכה את שווי השותפות כשלילי בעוד החברה העריכה את שווי



השותפות כגבוה יותר. גלעד עדכן כי שווי החברה כיום הוא חיובי ועומד להערכתו על כ-XXXX ₪.

5) גלעד ציין כי להערכתו הסיכוי להגיע להסכמה על פירוק השותפות לפני יולי 2018 הוא נמוך.

2. תיאור בעיית ניגוד העניינים והשלכותיה על הפרויקט:

1) לאור הימשכות הליכי ההפרדות ולתקופת הביניים עד סיומם, הוחלט בדצמבר 2016 על הסדר למניעת ניגוד עניינים, ההסדר נקבע בין המשרד לחברה לשירותי איכות הסביבה. ההסדר קובע שכל הליך מכרז/הליך בירור מחירים/הליך לבחירת ספקים חיצוניים במסגרת הפרויקט, בו עשויה להשתתף ביוסויל ו/או ביוטרה ו/או אל.די.די יעשה בנוכחות משקיף בעל שיעור קומה המקובל על המשרד שילווה את ההליך (החברה עדכנה כי כבוד השופט בדימוס, פרופ' עודד מודריק, מונה משקיף). בנוסף, קובע ההסדר כי ככל שאחד מגופים אלו יזכה בהליך, תושהה הזכייה עד לסיום יחסי השותפות. הסדר זה נקבע באישור מנכ"ל המשרד ופורסם ע"י החברה בעיתונות.

2) עד כה לא עלה צורך בביצוע טיפול ביולוגי במסגרת הפרויקט ולכן לא התעוררה בעיית ניגוד עניינים אל מול שותפות ביוסויל. גלעד הבהיר כי בעיית ניגוד העניינים לא צפויה להתעורר גם בעתיד למול ביוסויל, שכן הליך ההפרדות מחייב פינוי השטח והשארית נקי ביולי 2018 ולאור היקפי הקרקע בהם ביוסויל מחויבת לטפל מתוקף חוזים קיימים, היא לא תוכל לקלוט קרקע לטיפול ביולוגי מהפרויקט.

3) נציגי המשרד ציינו כי מצב זה מותיר דה פקטו את המשק והפרויקט עם ספק אחד בלבד לטיפול ביולוגי בקרקעות, על כל המשתמע מכך, לרבות העדר תחרות. מצב זה אינו רצוי למשק ולפרויקט. החברה התבקשה לבחון דרך לאפשר קליטת קרקעות נוספות עד יולי 2018, כך שהתחרות בשוק לא תפגע. החברה תעדכן את הוועדה לעניין זה בחודש הקרוב.

4) עקב חשש מניגוד עניינים כתוצאה מהשתתפותה של אל.די.די במכרזים ובקשות להצעות מחיר שפרסמה החברה הופעל ההסדר המפורט בסעיף 1.2. כאשר בחלק מהמכרזים והצעות המחיר אל.די.די לא זכתה ובאילו שזכתה הושהה ביצוע העבודה עד להפרדות מלאה.

5) ברכס עתלית זכתה חברת אל.די.די בביצוע סקר מוודא באתר ובבית הכרם בסקר משלים. השהיית ביצוע הסקרים מעכבת משמעותית את הליך השיקום בשני מתחמים אלו ועל כן פנתה החברה למשרד בבקשה להרחיב את ההסדר המפורט בסעיף 1.2 לעיל, כך שבאתרים בהם זכתה אל.די.די - ניהול ביצוע העבודות ע"י חברות אלו יבוצע ע"י המשרד (באופן ישיר או באמצעות יועץ מטעמו).

3. הוועדה מאשרת שהמשרד הוא שיפקח על עבודת אל.די.די בביצוע סקר מוודא במתחם עתלית וסקר משלים בבית הכרם, בהתאם להסדר המפורט ובכפוף לתנאים ולמגבלות המפורטים בנספח א. עם זאת, הוועדה הביעה חוסר שביעות רצונה מהימשכות הליכי ההפרדות ומהפגיעה בקידום הפרויקט עקב כך.

4. טרם שינוי סופי של הסדר ניגוד העניינים והפעלתו, יפנה המשרד לאל.די.די, כנציגת קבוצת החברות (אל.די.די, ביוטרה וביוסויל), המושפעות מהשינוי בהסדר, כדי להביא לידיעתם ולקבל את התייחסותם לשינוי בהסדר ניגוד העניינים. ככל שיידרש שינוי בהסדר, הדבר יובא לוועדה.





י. קידום מתחם HUB:

1. המשרד עדכן כי החברה לשירותי איכות סביבה ביצעה עבודה לבחינת כדאיות הקמת מתקן HUB. תוצאות ראשוניות של עבודה זו מראות כי הקמת HUB תוביל להוזלת עלויות הטיפול בקרקע וכפועל יוצא להוזלת עלויות הפרויקט בסכום המוערך במאות מיליוני ₪. מעבר לכך, להקמת ה HUB יתרונות סביבתיים משמעותיים, המתבטאים בהרחבת היקפי השימוש החוזר בקרקע. עבודה זו תועבר לוועדת ההיגוי בשבועות הקרובים, עם השלמתה.
2. ניכר כי קיימת בעיה באיתור שטח להקמת מתחמי טיפול בקרקעות מזוהמות. התמ"א מגדירה כיום שני אזורים לטיפול בפסולת חומרים מסוכנים (נאות חובב, אפעה שבמישור רותם). כדי להקים מתקן לטיפול בקרקע מזוהמת, מחוץ לאזורים אלו, נדרש תהליך של שינוי תמ"א ולאחר מכן הכנת תכנית מפורטת. דבר זה יכול להוות חסם בפני יזמים בהקמת מתקני הטיפול, בוודאי שבטווח הזמן המידי. התייחסות היזמים לנושא זה תיבדק באופן מקיף יותר, במסגרת RFI שפרסם המשרד.
3. על כן, בוצעה עבודה לאיתור מיקום למתחם ה-HUB, ע"י חברת לרמן (מטעם רמ"י). העבודה בחנה התאמת שבעה אתרים במרכז הארץ (בהיבטים סטטוטוריים בראש ובראשונה, אבל גם בהיבטים נוספים כמו גישה, תשתית, היבטים כלכליים ורגישות סביבתית). כל שבעת המתחמים במרכז הארץ דורשים, לכל הפחות, ביצוע הליך תכנוני שיאפשר הקמת המתקנים בהם. כאשר ישנם שני מסלולים: למתחמים שאינם בשטח מחנות צה"ל ותעש המתפנים – קידום תכנית מפורטת באמצעות מנהלת תמ"א 47, קידום תמ"א 16, ות"ל או וועדה מחוזית רלוונטית, בתהליך שצפוי לארוך מינימום כשנה וחצי. למתחמים המצויים בשטח המחנות המתפנים או בצמידות דופן להם, באמצעות צו לפטור מהיתר ותכנית (צו למתקן זמני). מבין האתרים, מצביעה הבחינה על אתר רג"מ נשר (מחוץ למחנות המתפנים) ועל אתר צריפין (בצמוד למחנה) כבעלי התאמה הגבוהה ביותר להקמת מתחם הטיפול. בנוסף, מצביעה העבודה על אזור נאות חובב כאזור בו ניתן להוציא היתר בנייה מתוקף תכניות קיימות באופן מיידי.
4. על מנת לאפשר הקמת מתקנים זמניים לטיפול בקרקע, החל המשרד לקדם צו לפטור מתכנית והיתר המסדיר תכנונית הקמת מתקן זמני במחנות המתפנים. הוועדה עודכנה כי בדיון שנערך במנהל התכנון בנושא, הוחלט על קידום צו פרטני למתחם, כאשר נקבע כי כשלב ראשון בתהליך, המהווה גם תנאי לדיון במועצה הארצית, יש לבצע תסקיר השפעה סביבתית. לאור האמור בסעיף 3, לאור מועד פינוי המחנות, ולאחר בדיקה ראשונית של אפשרות הקצאת הקרקע אל מול רמ"י - המתחם שנמצא רלוונטי בטווח הזמן הקרוב הוא בצמוד למחנה צריפין.
5. המשרד ציין כי במקביל לצריפין, יבחן קידום של מתחמים נוספים: רג"מ נשר כמתקן קבוע (אל מול צוות המנהלת המטפל בתמ"א 47), מתחם תע"ש רמת השרון כמתקן זמני (מול משרד הביטחון ורמ"י).
6. יש לבחון אל מול רמ"י באופן מקיף, היתכנות הקצאת הקרקע לטובת מתחם הטיפול באזורים הפוטנציאליים.





7. במהלך הדיון ביקש נציג אגף תקציבים לבדוק שנית מול מנהל התכנון היתכנות קידום צו לפטור מתכנית והיתר במחנות. משיחה שהתקיימה בין נציג אגף תקציבים לבין נציג מנהל תכנון לאחר הישיבה, נמצא כי אכן יש היתכנות לכך.
 8. נציגת רמ"י הציעה לבדוק ולהעביר התייחסות לוועדה, האם שטחי מטמנות ומחצבות יכולות להיות מיקום פוטנציאלי להקמת המתחם.
 9. הוועדה ציינה כי תהליך הקידום התכנוני הוא ארוך וצפוי להיתקל בקשיים, אולם הוועדה כן מוצאת לנכון להתחיל בתהליך זה ולבצע את השלב ים המקדמיים ההכרחיים, בדמות תסקיר השפעה. במקביל יש להמשיך את הדיונים מול גורמי התכנון ורמ"י לקביעת אופן העבודה לצורך קידום המתחמים והקצאת הקרקע.
 10. הוועדה מאשרת הקצאת **XXXX** שלביצוע פוטנציאלי של סקרים בשני אתרים (תחילה בצריפין).
- יא. אופן בחינת החלופות בפרויקט:
1. הוצגו עקרונות בחינת החלופות בפרויקט (מצ"ב מסמך מלא).
 2. הובהר כי מטרת העקרונות היא אחת, יצירת וודאות לשוק וליזמים לאופן בחינת החלופות בפרויקט וכן להבטיח כי יש בידי החברה מידע מלא ככל הניתן על חלופות הטכנולוגיות הזמינות לטיפול.
 3. הנוהל צריך להיות גמיש יותר לעניין זמנים לביצוע בחינת טיפולי on-site (כשנה- כשנה וחצי).
 4. הוועדה אישרה את עקרונות בחינת החלופות.

העתקים: נוכחים, חברי וועדת ההיגוי





נספחים



איכות אוויר • שינוי אקלים • חומרים מסוכנים • רישוי עסקים • אסבסט • שפכים תעשייתיים • קרקעות מזוהמות • קרינה • רעש • חירום
המשרד להגנת הסביבה



الوزارة لحماية البيئة
Israel Ministry of Environmental Protection

כנפי נשרים 5, ת.ד. 34033 ירושלים 91340 | טל': 02-6553844 | פקס: 02-6553871
www.sviva.gov.il shulin@sviva.gov.il



נספח א'



איכות אוויר • שינוי אקלים • חומרים מסוכנים • רישוי עסקים • אסבסט • שפכים תעשייתיים • קרקעות מזוהמות • קרינה • רעש • חירום
המשרד להגנת הסביבה



الوزارة لحماية البيئة
Israel Ministry of Environmental Protection

כנפי נשרים 5, ת.ד. 34033 ירושלים 91340 | טל': 02-6553844 | פקס: 02-6553871
www.sviva.gov.il shulin@sviva.gov.il



פיקוח על עבודת אל.די.די. בביצוע סקר בעתלית ובית הכרם

החלטת הממשלה 624 (דר/31) מיום 15.10.15, בעניין הרחבת מטרות החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ (להלן: "החברה") קבעה שעריכת הסכם המסגרת בין המדינה לחברה, לצורך ניהול פרויקט שיקום קרקעות צה"ל ותע"ש, תעשה לאחר פתרון בעיות ניגוד העניינים של החברה. בעיית ניגוד העניינים העיקרית אליה התייחסה ההחלטה היא אחזקתה המשותפת של החברה יחד עם חברת אל.די.די. טכנולוגיות מתקדמות (2005) בע"מ (להלן: "אל.די.די.") (באמצעות חברה בת בשם ביוטרה בע"מ), בשותפות ביוסויל (להלן: "ביוסויל"). אל.די.די. היא חברה פרטית המתחרה בשוק הקרקעות המזוהמות ועוסקת בייעוץ, דיגום ושיקום של קרקעות מזוהמות. ביוסויל היא חברה המטפלת בבוצות ובקרקעות מזוהמות באמצעות טיפול ביולוגי. הקשר התאגידי עם חברת אל.די.די. והאחזקה בביוסויל העלו את החשש לניגוד עניינים ולכן נקבע כאמור שיש לפתור את בעיית ניגוד העניינים, קרי, למכור את אחזקות החברה בביוסויל.

בעקבות הסכם המסגרת, אשר אושרו בממשלה בהחלטה 1322 (דר/62) מיום 07.03.16 ובהסכם המסגרת מיום 12.04.16 התחייבה החברה להיפרד מביוסויל ולנקוט בכל האמצעים להשלמת הליך מכירת האחזקות במהירות האפשרית. כמו כן, התחייבה שכל שהליך המכירה לא יסתיים עד למועד החתימה, תנקוט בהסדר שיניח את דעת המשרד להגנת הסביבה (להלן: "המשרד") כפתרון ביניים כמו הפקדת אחזקותיה בנאמנות. החברה הפקידה את אחזקותיה בביוסויל בנאמנות אך לאור התמשכות הליכי המכירה הוחלט על הסדר למניעת ניגוד עניינים בין המשרד לחברה. ההסדר קובע שכל הליך מכרז/הליך בירור מחירים/הליך לבחירת ספקים חיצוניים במסגרת הפרויקט, בו עשויה להשתתף ביוסויל ו/או ביוטרה ו/או אל.די.די. (להלן ביחד: "קבוצת אל.די.די.") יעשה בנוכחות משקיף בעל שיעור קומה המקובל על המשרד, שילווה את ההליך. עוד קובע ההסדר שכל שתאגיד בקבוצת אל.די.די. יזכה בהליך, תושהה הזכייה עד לסיום יחסי השותפות ולהסרה מלאה וסופית של כל חשש לניגוד העניינים במסגרת פיקוח על ביצוע עבודות נשוא המכרז ובכפוף לאישור המשרד. הסדר זה נקבע באישור מנכ"ל המשרד ופורסם ע"י החברה בעיתונות (מצ"ב העתק הפרסום בעיתונות).

לאור זכייתה של אל.די.די. בהליך בירור מחירים, לביצוע סקר מוודא ברכס עתלית (עלותו המוערכת של הסקר המוודא הינה [REDACTED]), וזכייתה במכרז לביצוע סקר קרקע משלים בבית הכרם (עלות המוערכת של הסקר הינה [REDACTED]) וכדי למנוע את עיכוב העבודות באתרים לאור המשך הקשר התאגידי בין החברה לקבוצת אל.די.די. פנתה החברה למשרד על מנת לשכלל את הסדר ניגוד העניינים כך שבמקרים נקודתיים יבוצע הפיקוח על הספק הזוכה (מקבוצת אל.די.די.) על ידי המשרד באופן שימנע עיכוב של הפרויקט ובנוסף החברה לא תפעל בניגוד עניינים.

פיקוח על הספקים אשר מבצעים את השירותים במסגרת הפרויקט הוא אחד מתפקידיה העיקריים והמהותיים של החברה כזרוע ביצוע לניהול. במסגרת זו אחראית החברה על עבודות השיקום שמתבצעות באמצעות קבלנים מטעמה. אחריותה של החברה כוללת אחריות לכל נזק שייגרם עקב מתן השירותים, עמידה בכל תנאי הדין, אחריות למקצועיות, איכות, עמידה בלוח זמנים, אי התאמה, ליקוי פגם וטעות בעבודות או בתנאי ביצוע. בנוסף אחראית החברה לשפות את המדינה ככל שתתבע בגין השירותים שהעניקה החברה.

לאחר בחינת העניין סבורה הוועדה כי במקרים מצומצמים יש מקום לאפשר פיקוח של המשרד על הספקים הזוכים, וזאת במטרה למנוע עיכוב בשיקומם של אתרים, תוך בחינת כל מקרה לגופו, תוך הותרת האחריות





הכוללת של החברה לשיקום אותם אתרים ולשירותים שיינתנו על ידי אל.די.די ובכפוף לעמידה בקריטריונים הבאים:

1. מדובר במתחם אשר יש דחיפות בקידומו, ועיכוב מימוש הזכייה במכרז/בהליך המקוצר משמעותו הפסקת עבודות השיקום במתחם.
2. היקף השירות הנדרש הוא מצומצם בהיקפו הכספי ובתשומות הניהול.
3. היקף הסיכון הבטיחותי כתוצאה מהעבודה שהיא נשוא המכרז הוא מצומצם (אינו כולל למשל: עבודה בגובה, עבודה עם חומרי נפץ).
4. מתן שיפוי מלא ע"י החברה למשרד לכל תביעה/נזק ישיר או עקיף אשר יגרם מהעבודות הללו.
5. החברה תישא באופן מלא בעלויות הפיקוח על ידי המשרד.

יודגש שהמדינה לא תישא בעלויות ובאחריות שהייתה מוטלת על החברה אלמלא הייתה החברה במצב ניגוד העניינים ואלמלא הייתה נדרשת המדינה להיכנס לנעלי החברה בשל הצורך בפתרון בעיית ניגוד העניינים של החברה. עלות הפיקוח תקוּזז מדמי הניהול בפועל להם זכאית החברה והחברה תישא באחריות על העבודה. החברה מתחייבת, במכתבים המצ"ב, לשאת באחריות מלאה לשירותים שיינתנו ע"י אל.די.די באופן זהה למצב בו הפיקוח היה מבוצע ע"י החברה, למרות שהפיקוח בוצע בפועל ע"י המשרד. החברה תישא בכל עלות שתושט על המדינה עקב ביצוע הפיקוח ותשפה את המדינה על כל נזק ישיר או עקיף שייגרם במהלך הפיקוח או כתוצאה מהפיקוח.

הועדה בחנה את הצורך בביצוע פיקוח על ידי המשרד בסקר המוודא בעתלית וכן בביצוע סקר קרקע משלים בבית הכרם ומצאה כי הוא עומד בקריטריונים כמפורט להלן:

א. עתלית - ביצוע הסקר המוודא הוא ההליך האחרון בביצוע שיקום והשלמת ההליך חיונית לצורך בחינת קבלת אישור על העדר דרישות רגולטוריות נוספות ולבחינה האם ניתן לשווק את הקרקע ולכן יש דחיפות לקידומה; עלות הסקר המוודא עומדת על [REDACTED] ₪ והוא דורש משאבי ניהול מצומצמים יחסית (כשבוע עבודה); היקף הסיכון הבטיחותי מהעבודה הוא נמוך. החברה התחייבה לשפות את המדינה ולשאת בעלויות הפיקוח.

ב. בית הכרם - ביצוע הסקר המשלים בבית הכרם הוא שלב מקדים, הכרחי לביצוע סקר הסיכונים באתר ולקביעת אופן הטיפול בו. רמ"י מסרו שמכיוון שמדובר באחת מעבודות הבנייה המעטות שקיימות באזור ירושלים ומכיוון שהשלמת הסקר והבנת היקף השיקום שיידרש/מגבלות הבנייה היא תנאי לקידום התכנית, יש דחיפות בהשלמת הסקר. עלות הסקר המוודא עומדת על [REDACTED] ₪ והוא דורש משאבי ניהול מצומצמים (עד חודש); היקף הסיכון הבטיחותי מהעבודה הוא נמוך. החברה התחייבה לשפות את המדינה ולשאת בעלויות הפיקוח.

הועדה מאשרת את השכלול להסדר למניעת ניגוד העניינים לצורך ביצוע הסקר המוודא והסקר המשלים בפיקוח המשרד. בחינת הצורך לשכלל את הסדר ניגוד העניינים בעתיד תבוצע על ידי ועדת ההיגוי בכל מקרה בו אל.די.די, ביוטרה או ביוסויל יזכו במכרז שתפרסם החברה.

הועדה דורשת מהחברה לפעול למכירת אחזקותיה בביוסויל בהקדם האפשרי כדי למנוע הישנות של המקרה.





נספח ב'



איכות אוויר • שינוי אקלים • חומרים מסוכנים • רישוי עסקים • אסבסט • שפכים תעשייתיים • קרקעות מזוהמות • קרינה • רעש • חירום
המשרד להגנת הסביבה



الوزارة لحماية البيئة
Israel Ministry of Environmental Protection

כנפי נשרים 5, ת.ד. 34033 ירושלים 91340 | טל': 02-6553844 | פקס: 02-6553871
www.sviva.gov.il shulin@sviva.gov.il

וועדת היגוי שיקום מתחמי תע"ש וצה"ל וועדה מס' 6

יוני 2017



סדר יום וועדת ההיגוי

א'. אישור טיפול במתחמים:

- ☐ אס"פ נתניה
- ☐ נס 130 (בסיס פיקוד העורף)
- ☐ מעלות תרשיחא (אזור תעשייה)
- ☐ כפר יונה- אישור ותקצוב תכנית שיקום
- ☐ פרדס בחיסכון - אישור ותקצוב תכנית שיקום
- ☐ תע"ש נוף ים – תקצוב דרך גישה ועדכון אודות הפיילוט
- ☐ מכבי יפו – עדכון
- ☐ עתלית – עדכון
- ☐ הקמת HUB- תקצוב תסקירי השפעה על הסביבה

ב'. הפרדות החברה לשירותי איכות הסביבה מחב' ביוסויל

- ☐ עדכון החברה אודות המאמצים להיפרדות מביוסויל
- ☐ דיון בפתרון באתרים עתלית ובית הכרם

ג'. אישורי נהלים: אופן בחירת חלופות, ונהלי עבודת הוועדה

ד'. עדכון הקמת מתקן HUB



אס"פ נתניה – תעודת זהות



שטח האתר: כ- 150 דונם

ממוצע עומק הפסולת באתר: כ- 18 מטר

אומדן נפח הקרקע + פסולת בה יש לטפל: כ- $2,000,000\text{m}^3$

כמויות חומר שטופלו עד כה ועלות:

שלב א': סה"כ 1.1 מיליון קוב, עלות [REDACTED] ש"ח

אומדן נפח קרקע למילוי בורות באתר: כ- $1,000,000\text{m}^3$

**בעלויות: התוכנית מכילה כ-1000 יח"ד בבעלות המדינה
כ-1000 יח"ד בבעלות פרטית, בנוסף 2-3 בתי מלון.**

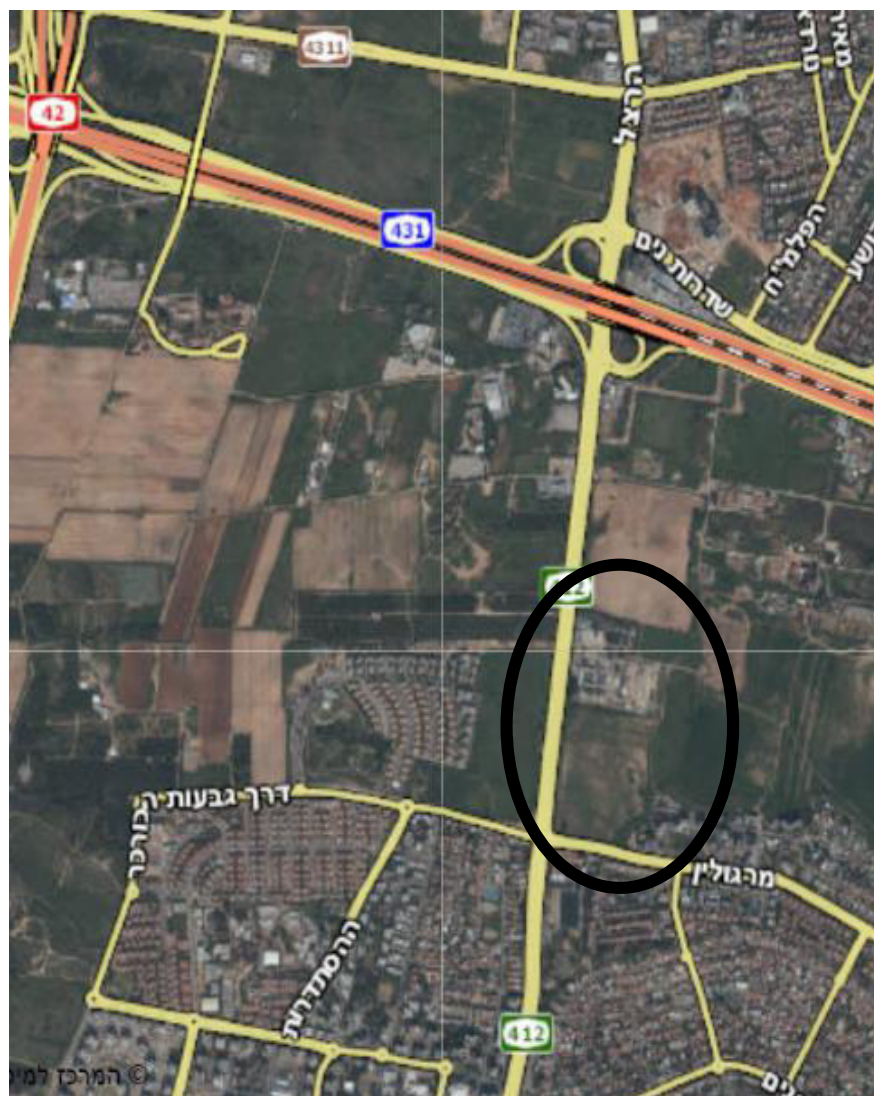
אסי"פ נתניה – חלופות שיקום

חלופה	1	2	3	4	5
תיאור	עבודה ב- 3 סטריפים אנכיים וכלל הפסולות להטמנה	עבודה ב- 3 סטריפים אנכיים ופסולת בניין לגריסה ושימוש חוזר באתר	עבודה ב- 3 סטריפים אנכיים והקמת מתקן שטיפה נייד לשטיפת הקרקע באתר	עבודה בדומה לחלופה מס' 1 אך ב- 6 סטריפים אנכיים לשם קיצור לוחות זמנים	עבודה ב- 4 סטריפים אופקיים וכלל הפסולות להטמנה
משך					
עלות					
מס' כלים עובדים במקביל					

הוועדה המקצועית המליצה כי החברה לשירותי איכות סביבה כזרוע ביצוע, היא שתנהל את שיקום המלא באתר (שלב ב').
 יש להקצות תקציב של XXX ש"ח (לא כולל מע"מ) לשיקום האתר.

- במסגרת הוועדה המקצועית נידנו שתי אופציות ליציאה למכרז עבור הפרויקט :
1. תכנון מפורט הנדסי (שלב I) ויציאה למכרז ע"ב אומדנים ותכנית מפורטת (שלב II)
 2. יציאה למכרז אחד הכולל תכנית הנדסית מפורטת על פי סכום גג (שלב I)
- תכנון מפורט לשיקום המתחם יעשה ע"י המציעים השונים, כחלק מהדרישות במכרז.

אישור טיפול במתחמים חדשים : נס 130 (1)



מיקום ופעילות: צפונית לנס ציונה, עד 2017

שטח התכנית : כ- 120 דונם מתוכו 40 דונם בסיס

שימושי קרקע: מפקדה צבאית ומתקן אימונים

מצב האתר: נטוש, מבנה אחד לשימור, מגודר, עצים

וצמחייה פזורים

תכניות בינוי: שכונה חדשה שתכלול 330 דירות למגורים

ו-250 יחידות דיור מוגן. השכונה תוקם גם על השטח

החקלאי מדרום.

סטטוס: לביצוע סקר היסטורי

עלות עריכת סקר היסטורי במתחם לאישור הוועדה:

כ- XXX מתקציב קיים לסקרים היסטוריים

אישור טיפול במתחמים חדשים : מעלות תרשיחא (2)

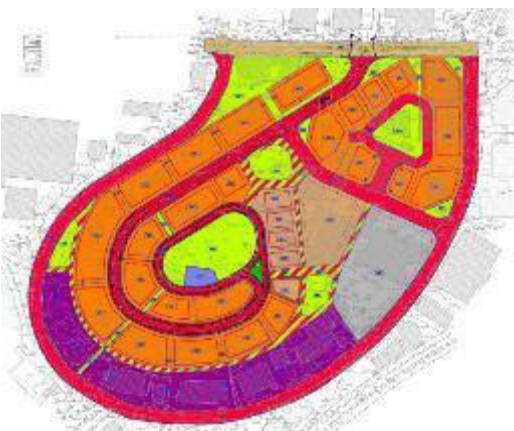
מיקום ושטח: אזור תעשייה מעלות תרשיחא (165 דונם)

שימושי קרקע: בחלק מהתכנית קיימים מפעלים פעילים (תע"ש לשעבר)

בעלויות: 86% בבעלות רשות פיתוח (ניהול רמ"י), 14% בבעלות רשות מקומית

תכניות בינוי: הקמת אזור מגורים משולב בתעסוקה הכולל כ- 1494 יח"ד (ככל הנראה ללא מפעל נומינור), מסחר ותעסוקה כ- 70,000 מ"ר.

סטטוס: לביצוע סקר היסטורי כללי, על מנת לקבל תמונת מצב אחר פוטנציאל זיהום הקרקע מאזור התעשייה ובחינת השפעתו על ייעודי הקרקע העתידיים.



**עלות עריכת סקר היסטורי במתחם לאישור
 הוועדה:
 כ- XXX מתקציב קיים לסקרים היסטוריים**

אישור טיפול במתחמים: כפר יונה



מיקום ושטח: כ- 7 ק"מ מזרחית לנתניה (15 דונם)

שימושי קרקע עיקריים: סדנת טיפולי רכב צבאית

שנות פעילות ומצב האתר: היה פעיל משנות הארבעים, ננטש משנת 2004.

סטטוס חקירה ושיקום:

זיהום הקרקע: אותרו שני מוקדי זיהום בדלקים,

המלצת הוועדה המקצועית: לפנות כאדמת כיסוי

זיהום גז קרקע: אותרו חריגות בשני קידוחים מתוך 7

המלצת הוועדה: הרצת מודל לבחינת חשיפת רצפטורים

שונים באתר לגזים (ללא מיגון חללים תת קרקעיים)

תקציב קיים: XXX

על מנת לבחון את הצורך במיגון באמצעות מודל, נדרשים
XXXX (לאישור הוועדה) (ללא מע"מ)

אישור טיפול במתחמים: פרדס בחיסכון



מיקום ושטח: צפונית ובצמוד לאור יהודה (340 דונם)

שימושי קרקע עיקריים: חקלאות

תכניות בינוי: כ-2,359 יח"ד בבניינים (כולל מרתפים)

סטטוס חקירה ושיקום:

זיהום הקרקע: לא אותרו מזהמים

זיהום גז קרקע: אותרו חריגות במזהמים מקבוצת דלקים ומוכלרים.

המלצת הוועדה: ביצוע הרצת מודל לבחינת חשיפת

רצפטורים שונים באתר (ללא מיגון חללים תת

קרקעיים) מתקציב קיים

אישור טיפול במתחמים: תע"ש נוף ים

סטאטוס ביצוע פיילוט שיקום האתר:

אושר תיק המידע אך התקבלה דרישה מעיריית הרצליה להשלמה לתיק מידע לפיילוט.

ע"מ לקדם את הפיילוט נדרשת גישה לאתר, להלן פירוט האומדנים לכביש הגישה:

☐ מעקה בטיחות/הפרדה (על פי דרישת ראש מועצת חוף השרון) **כ- XXX ₪**

☐ גיבוי לכביש גישה (כביש גישה חלופי דרומי יותר) נדרשים עוד כ- **XXX ₪**
(לא כולל טיפול בהיתר בניה במידה ויידרש)

☐ הסדרת צומת כניסה מכביש החוף **כ- XXX ₪**

☐ התקשרות עם אדריכל לטיפול בהיתר בניה (**XXX ₪**)

סה"כ: XXXX



אישור טיפול במתחמים : מכבי יפו

נערך סיור בשטח המתחם, מהסיור עולה כי מירב השטחים בהם יש לדגום קרקע/ גז קרקע משמשים למגורים וכבתי מלאכה/ מסחר **פעילים** ועל כן לא ניתן לקדוח בהם.

הממצאים הועברו לרמ"י וכן החקירה תידחה עד לפינוי המחברים.



אישור טיפול במתחמים : רכס עתלית

להלן עדכון אחר הפעולות השונות שנערכו באתר:

- ☐ פעילות חפירת הקרקע המזוהמת מהשטחים המזוהמים הושלמה
- ☐ עד כה נערך פינוי למרבית הקרקע המזוהמת מהמתחם לאתרי קצה שונים (12.5 אלף טון)
- ☐ בקרוב יושלם הליך פינוי הקרקע לאתר נשר (2,250 אלף טון)

עדכון פיילוט לטכנולוגיות טיפול בקרקע מזוהמת : היו שני מציעים שונים, סוכם כי הפיילוט ייעשה ברמה מעבדתית בבית העסק של המציעים

פעולות צפויות להשלמת שיקום השטח:

- ☐ טיפול בכיסי פסולת נותרים באתר (5,200 מ"ק~)
- ☐ פינוי תוצרי הטיפול בפסולת לאתרי קצה שונים או בחינת אפשרות השארת החומר באתר
- ☐ ביצוע דיגום מוודא (קושי אל מול חב' LDD)
- ☐ הוצאת מכתבי שחרור

צפי להשלמת התהליך: מהלך אוגוסט



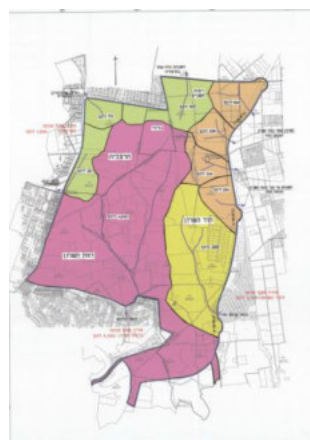
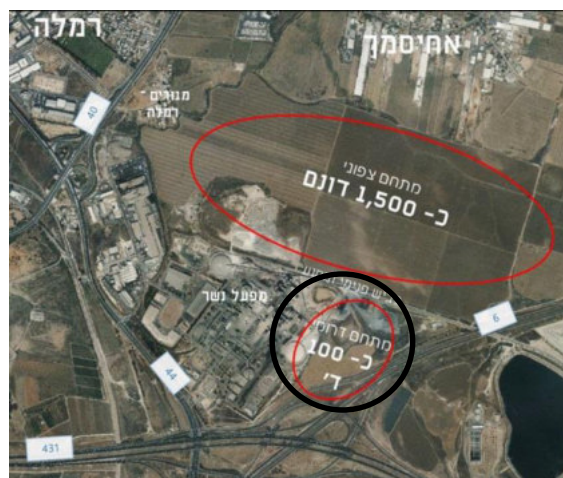
קידום מתקני HUB

בחינת הקמת HUB – מסקנות ראשוניות



1. כדאיות כלכלית וסביבתי משמעותית להקמת מתקן HUB
2. כל שנה של הקדמת הקמת המתקן מהווה חסכון כספי
3. בחינה של אתרים פוטנציאליים (במרכז הארץ ואופציה זמנית בדרום):
 - I. סביבת מתחם צריפין (120 דונם)
 - II. מתחם תע"ש רמה"ש (שטח לא מוגדר כרגע - בבדיקה)
 - III. רג"מ נשר ייבחר כאתר אזורי אפשרי (אופציונלי)

קידום הליך תכנוני כרוך בביצוע תסקיר השפעה על הסביבה.
נשריין לקידום 2 אתרים: XXX



בחינת חלופות שיקום כיום

מטרת הנוהל: חשיפה לציבור אחר אופן בחינת חלופות הטיפול בקרקעות מזוהמות בכלים הקיימים כיום

עיקרי דברים:

☐ במתחמים בהם אפשרות השיקום באתר קצרה מפרק זמן של שנה, ייבחנו טכנולוגיות המבוססות על **אתרי קצה קיימים** על בסיס מאגר מציעים קיים (שיתעדכן אחת לחצי שנה ע"י החברה)

☐ מתחם בו תתכן פעולת שיקום באתר עצמו בפרק זמן העולה על שנה, ייבחנו חלופות הטיפול ב**אתר עצמו** על בסיס מאגר מציעים לטכנולוגיות זמינות (כרגע ידוע לנו רק טיפול ביולוגי)

התקשרויות: החברה תבצע התקשרויות מול כל הספקים המוגדרים כיעדי קצה קיימים, בנוסף ברגע שתתקיים אפשרות לטיפול באתר עצמו אז החברה תערוך מכרז.

שיקולים לבחינת חלופות: על בסיס סיכונים סביבתיים, לוחות זמנים, עלות

נהלי עבודת וועדת ההיגוי

מטרת הנוהל: הסדרת פעילות וועדת ההיגוי, הבהרת סמכויותיה, ושיקף אופן קבלת ההחלטות לציבור

נהלי העבודה של וועדת ההיגוי כוללים:

- ☐ הגדרות
- ☐ פירוט אחר הרכב הוועדה
- ☐ פירוט אחר אופן קבלת ההחלטות
- ☐ סמכויות הוועדה
- ☐ התייחסות לשיתוף מידע בין חברי הוועדה
- ☐ תיעוד עבודה

כרגע מדובר בטיוטת נוהל אך באופן כללי ייתכנו תוספות כגון:

- ☐ הוספת משקיף מטעם עמותה סביבתית לוועדה
- ☐ ביצוע סקר היסטורי בלבד באתרים אותם רמ"י מעוניינת להוסיף לפרויקט, יואצל לוועדת משנה