



סיכום ישיבת וועדת היגוי – פגישה מספר 11 מתאריך 05.11.2018

נוכחים:

חברי ועדה:

נציג המשרד להגנת הסביבה: שולי נזר, אבי חיים.

נציג אגף תקציבים: אורי דביר

נציג משהב"ט: זהר ירמיהו

נציגי החשכ"ל: יעל פריש, שי מילמן

נציגי רמ"י: פאני ששפורטה

משתתפים נוספים:

המשרד להגנת הסביבה: עפרי תזיו, אלדד צדוק, נטע אלול, עו"ד מרק כץ.

החברה לשירותי איכות סביבה: אולג גרנד, גלעד גולוב.

רמ"י: דנה אפשטיין.

חברת הבקרה מטעם המשרד: דוד אקרשטיין, סונגו אייל.

סיכום הישיבה:

להלן ההחלטות המאושרות:

נושא	אישור הוועדה	תוספת תקציב מבוקשת (אלפי ₪) לא כולל מע"מ	הערות
בח"א 27	<ul style="list-style-type: none">הכללת המתחם בפרויקט השיקוםאישור מסגרת תקציב להשלמת חקירת קרקע ומיפוי תשתיות, הוצאת תשתיות תת קרקעיות וטיפול בקרקע ככל שיידרש בעת הוצאתן	■	כולל 30% בצ"מ לשלב החקירה, הוקצו ■ אלשי"ח למקרה בו יידרש טיפול בקרקע
מכבי יפו	<ul style="list-style-type: none">הכללת המתחם בפרויקטאישור מסגרת תקציב לביצוע סקר קרקע וגז קרקע	■	כולל 30% בצ"מ
סה"כ (ללא מע"מ)		■	





פירוט הנושאים שעלו לדיון:

1. הכללת מתחמים בפרויקט השיקום

א. בח"א 27

1. אושרה מסגרת תקציב בסך של [REDACTED] אלשי"ח להשלמת חקירת קרקע ומיפוי תשתיות, הוצאת תשתיות תת קרקעיות וטיפול בקרקע ככל שיידרש בעת הוצאתן. לאחר הוצאת התשתיות וניתוח ממצאי החקירה יוצג בפני הוועדה הבאה אומדן חלופות לשיקום הקרקע על ידי החברה לשירותי איכות סביבה.
2. החברה ציינה כי ניתן יהיה לסיים את שלב הוצאת התשתיות והשלמת החקירה תוך ארבעה חודשים, זאת במידה ומשרד הביטחון יעביר לחברה הצהרה בדבר ניתוק התשתיות המים, החשמל, בזק וכו' באתר. ללא מסמך זה צפוי כי יידרש תיאום תשתיות, הצפוי להאריך את העבודה בשניים עד שלושה חודשים נוספים.
3. ישנה אי בהירות באשר לשטח מצומצם בו עובר צינור החוצה את שטחי תע"א ורש"ת, האם כלול בשטח העבודה של החברה ומי הגורם הנושא בעלות הטיפול בשטח זה. הוחלט כי החברה תפעל בתחילה רק בשטח המיועד לעבור לתע"א, נציגי משרד הביטחון יעדכנו בהמשך לגבי עבודה בשטח מצומצם זה.
4. מצ"ב נוסח החלטה שאושר בוועדת ההיגוי (נספח א).

ב. מכבי יפו

1. המתחם עלה לדיון באחת הוועדות הקודמות ואושר לטיפול, אך מכיוון שהיה מאוכלס בזמנו, ביקשה רמ"י להקפיא טיפול בו. עם פינוי חלקים מהמתחם, מבקשת רמ"י להחזיר את האתר לתכנית העבודה.
2. מתחם זה מאושר בשנית בוועדה, הפעם תוך בחינתו לאור אמות המידה להכללת אתרים בפרויקט השיקום, שאומצו על ידי הוועדה מאז הדיון הראשון במתחם.
3. הוועדה מאשרת הכללת המתחם בפרויקט וכן אושרה מסגרת תקציב של [REDACTED] אלשי"ח.
4. מצ"ב נוסח החלטה שאושר בוועדת ההיגוי (נספח ב').

2. תכנון מול ביצוע תכנון מול ביצוע רבעון שלישי 2018

- א. החברה הציגה תמונת מצב תקציבית ותכנון מול ביצוע, ביחס לתכנית העבודה של 2018 [REDACTED].
- ב. להלן עיקרי סיכום הדיון בנושא:

1) **רכס עתלית**- התקציב הראשוני שאושר על בסיס הערכות ראשוניות היה 24 משי"ח. האומדן המעודכן לשיקום האתר עמד על 9.5 משי"ח. עלות השיקום בפועל הייתה 13.58 משי"ח. החריגה מאומדן השיקום (4.08 משי"ח) נבעה בעיקרה מגילוי אזורים בתם הוטמנה פסולת באתר ולא היו ידועים בעת חישוב האומדן. הלקחים משיקום רכס עתלית באו לידי ביטוי, בין השאר, בהכנת מכרז קבלן ראשי חדש אשר כיסה את כלל תכולות העבודה שנדרשו לביצוע שיקום האתר ואשר לא היוו חלק מההסכם עם הקבלן, למשל: טיפול באסבסט, התקשרות עם אתרי הקצה לפינוי פסולת וכיוצ"ב.

2) **בה"ד 20** – יש פער של [REDACTED] אלשי"ח בין האומדן שעמד לפי הערכה ראשונית על [REDACTED] אלשי"ח (לטיפול במוקדי הזיהום הרדודים, כולל סקר מוודא), לעלות הביצוע בפועל של [REDACTED] אלשי"ח. החברה מדגישה כי הסיבה לחריגה בתקציב, היא הגדלת כמות הקרקע שנחפרה בפועל בשל זיהוי זיהומים



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



- בתחומים רחבים יותר ממה שעלה מן החקירה הראשונית. בין היתר בשל הימצאותו של מיכל דלק קבור בשטח, וכן בשל זיהום שלא תוחם במלואו במהלך עבודת החקירה. על אף האמור לעיל, אין חריגה מהתקציב הכולל (השיקום תוקצב ב- [redacted] אלש"ח), מאחר והצעת המחיר של הזוכה לביצוע חמצון כימי (ISCO) הייתה בטווח התחתון של הערכות העלות ונמוכה ממשגרת התקציב שניתנה.
- הצפי לסיום הטיפול בשיטת החדרת מתמצנים: אפריל 2019. אחד מהלקחים ממקרה זה הוא לבסס את האומדן על בסיס הערכה מקסימלית, ולא מינימליסטית כפי שבוצע במקרה דנן.
- 3) **נוף ים - תע"ש אפולוניה** – החברה תגיש לוועדה בסוף רבעון ראשון 2019, חלופות טיפול לאתר כולו, שיתבססו על עמידה בערכי הסף המחמירים לשיקום ועל סמך תוצאות סקרי הקרקע וגו הקרקע שבוצעו. במקביל, תמשיך רמ"י את קידום סקר הסיכונים. צוין כי עומד בעינו החסם של העדר קבלת היתר בנייה מטעם עיריית הרצליה לביצוע פיילוט לטיפול במוקדי זיהום עיקריים באתר, המעכב כבר כשנתיים את עבודות הני"ל.
- 4) **מש"א בית דגן** - טרם פונו מספר מבנים לשימור המצויים באתר, דבר המהווה חסם להשלמת החקירה. נציג משהבי"ט עדכן הצפי לפינויים ברבעון השלישי של 2019. משהבי"ט התבקש על ידי נציגת רמ"י לצמצם את לוחות הזמנים לפינוי, תתקיים פגישה בנושא בין רמ"י ומשהבי"ט.
- 5) **צריפין מתחם 5** – השטח נמסר לרמ"י. הכניסה לטיפול באתר מתעכבת, בשל אי ניתוקו של קו מתח עליון על ידי משרד הביטחון. משהבי"ט יפעל לניתוק מהיר של קו המתח העליון.
- 6) **פי גלילות** - ישנו סקר היסטורי והוכנה תכנית חקירה. התחלת העבודה מתעכבת בשל אי פינוי האתר. רמ"י תעביר לוחות זמנים לחברה באשר למועד פינוי האתר.
- 7) **מעלות תרשיחא** - השלמת סקר היסטורי באתר מתעכבת בשל חוסר שתוף פעולה והעברת מידע על ידי נצר השרון. נדרשת מעורבות של רמ"י אל מול נצר השרון.
- 8) **תע"ש השרון - (אליהו)** - רמ"י מעריכה כי האתר יועבר לידיה בתום שנת 2019. האתר לא יכנס לתכנית העבודה של החברה לשנת 2019.
- 9) **שדה דב** - השדה הצבאי צפוי להתפנות במהלך 2019, אולם אין וודאות לגבי פינוי חלקו האזרחי של האתר בשנת 2019. תכנית העבודה תעודכן בהתאם לעדכון של רמ"י בנושא.
- 10) **פינוי תשתיות על ידי משרד הביטחון** - המשרד ציין כי ממצאים מהאתרים השונים מראים כי הפינוי התשתיות על ידי משרד הביטחון, באתרים השונים, נעשה לא כראוי תוך הפרת הקרקע באתר, הזזתה, ולעיתים אף פגיעה בתשתיות המכילות מזהמים. צפוי כי הדבר מגדיל את היקף הזיהום באתר ואת מורכבות הטיפול בו. סוכם כי יקבע דיון עם משרד הביטחון ורמ"י להסדרת אופן פינוי המחברים בבסיסים.
3. **אישור תכנית עבודה 2019**: התכנית מאושרת, בכפוף לרשום מעלה ולעדכון מועדים הנדרשים על ידי רמ"י ומשרד הביטחון.
4. **הרחבת הסכם המסגרת כך שיכלול פעילות שיקום מטמנות ואסבסט**: המשרד עדכן כי עדכון ההסכם צפוי להסתיים בסוף ינואר. השלבים הבאים הנדרשים הם אישור צוות מנכ"לים להרחבת הפעילות (מנכ"ל משרד רוה"מ, מנכ"ל משרד האוצר, חשכ"ל, מנהל רשות החברות הממשלתיות), נוסח לאישור צפוי להיות מופץ בחודש הקרוב. ולאחר מכן, נדרש תיקון הסכם המסגרת בין המשרד לחברה ואישורו בוועדת הפטור המשרדית. ההערכה היא שעד סוף ינואר יסתיים התהליך.





כתב: אייל סונגו, ערכה - נטע אלול

העתקים: נוכחים, חברי וועדת ההיגוי



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



החלטה לוועדת היגוי 11 – בח"א 27

מהות ההחלטה:

1. הכללת בח"א 27 במסגרת פרויקט השיקום.
2. אישור מסגרת תקציב לביצוע סקר קרקע וסקר גז קרקע ופינוי תשתיות תת קרקעיות וטיפול בתכולתן.

רקע להחלטה כפי שנמסר ע"י משרד הביטחון ורשות מקרקעי ישראל:

1. **סוג המתחם** – מתחם המצוי מזרחית לנתבי"ג ומערבית לתעשייה האווירית, ומשתרע על שטח של כ- 508 דונם. האתר עתיד לעבור מרשות משרד הביטחון לתעשייה אווירית. תעשייה אווירית קידמה תב"ע לתעשייה במתחם זה.
2. **בעלות וחזקה על הקרקע** – בעלות-100% מדינת ישראל. החזקה בקרקע היא של משרד הביטחון, עד השלמת הפינוי וניקוי, ולאחר מכן תועבר לתעשייה אווירית.
3. **הגורם המזהם** – המתחם שימש כבסיס חיל אוויר. הפעילות בבסיס כללה לאורך השנים תחנות תדלוק למטוסים, תחנות תדלוק לרכבים, אזורי טיפול ברכבים, מתקני ייצור חשמל קטנים, אזורי טיפול בציוד מכני וכן רחבות טיפול במטוסים.
4. **הסדרי מימון לשיקום הקרקע** – על פי הסדר פינוי בח"א 27, שנחתם בין משרד האוצר, משרד הביטחון ומנהל מקרקעי ישראל בדצמבר 2008, האחריות לשיקום הקרקע, עוד טרם מסירת האתר לתעשייה אווירית, הינה של משהב"ט. המימון לשיקום הקרקע הינו משותף למשרד הביטחון, הנושא ב- 15% מהוצאות המימון, ומשרד האוצר הנושא ב- 85%.
5. **הליכם משפטיים ופעולות אכיפה** – ככל הידוע למשרד הביטחון, האוצר ורמ"י, לא מתקיימים הליכים משפטיים כלשהם על הקרקע (החלטות בית משפט, פעולות אכיפה, אחר) ואין כל מניעה משפטית או אחרת לפעילות של החברה לשירותי איכות סביבה באתר לטובת שיקומו. יצוין כי לא מתקיימים הליכים משפטיים ופעולות אכיפה של המשרד להגנת הסביבה במתחם זה.

פעולות נדרשות לשיקום המתחם:

1. במתחם בוצע סקר היסטורי וכן סקר קרקע חלקי. בהתבסס על סקרים אלו נמצאו מספר מוקדים עם זיהום הקרקע, לרבות בחומרים אורגניים. יצוין כי ברוב מוקדי הזיהום, לא הושלמה חקירת הקרקע והם לא תוחמו גיאוגרפית, כמו כן, בחלק אחר של המוקדים לא בוצעה כלל חקירה, זאת עקב הימצאות תשתיות בשטח בעת עריכת הסקרים. לאתר בוצע סקר סיכונים אשר המליץ על ערכי הסף לשיקום.
2. פעולות נדרשות להמשך שיקום: השלמת ביצוע סקר הקרקע, לרבות פינוי תשתיות שנותרו באתר (9 מכלים תת קרקעיים וקו דס"ל על תכולתם) ולאחר מכן, ביצוע עבודות שיקום בהתאם לממצאי החקירה.
3. על פי האומדן הראשוני שהכינה החברה לשירותי איכות סביבה, המבוסס על המידע הקיים, העלות הכוללת המוערכת עומדת על [redacted] אלפי ₪ (לא כולל מע"מ), זאת כמפורט בנספח להחלטה זו.



איכות אוויר • שינוי אקלים • חומרים מסוכנים • רישוי עסקים • אסבסט • שפכים תעשייתיים • קרקעות מזהמות • 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



4. בהתאם להמלצות הוועדה המקצועית מוצע לאשר בשלב ראשון, מסגרת תקציב על סך [redacted] אלש"ח, לביצוע פעולות חקירה, הוצאת תשתיות תת קרקעיות, וככל שיידרש גם לטיפול בתכולת התשתיות ובקרקע מזהמת במסגרת הוצאת התשתיות. עם השלמת החקירה ופינוי התשתיות התת קרקעיות, יעודכן האומדן הראשוני לשיקום האתר ויוגשו חלופות השיקום לאישור וועדת ההיגוי.
5. עם סיום החקירה, ובמידה ועל פי האומדנים המועדכנים עלות השיקום הכוללת של האתר תעלה על סכום של [redacted] מלש"ח, סוכם בין נציג משרד הביטחון ונציג האוצר כי תוספת תקציב תאושר על ידם.

החלטת הוועדה:

1. הוועדה מאשרת הכללת מתחם בח"א 27 לשיקום, כחלק מפרויקט שיקום קרקעות.
2. הוועדה מאשרת מסגרת תקציב של [redacted] אלפי ₪ (לא כולל מע"מ), לטובת ביצוע פעולות חקירה, הוצאת תשתיות תת קרקעיות וככל שיידרש, גם לטיפול בתכולת התשתיות ובקרקע מזהמת במסגרת הוצאת התשתיות.
3. באחריות החברה, לעדכן את האומדן לשיקום הכולל של האתר עם השלמת חקירת הקרקע, ולהגיש לאישור וועדת ההיגוי חלופות טיפול לשיקום האתר.

אישור פרוטוקול בח"א 27 ע"י חברי הוועדה:

משרד	שם ותפקיד	חתימה
המשרד להגנת הסביבה	שולי נזר, סמנכ"לית תעשיות ורישוי עסקים	
חשכ"ל		
אגף תקציבים		
רמ"י	סלני שטנוס-מנקל - אגף סח"א ללא ג"מ	
משרד הביטחון	צביה ירמיהו, ח"מ ת"מ	

העתקים: חברי וועדת ההיגוי





החלטה לוועדת היגוי 11 – מכבי יפו

מהות ההחלטה:

1. אישור מחדש להכללת אתר מכבי יפו במסגרת פרויקט השיקום.
2. אישור מסגרת תקציב לביצוע סקר קרקע וסקר גז קרקע.

האתר נדון במסגרת ועדת היגוי מתאריך 4.1.17, אך הטיפול בו הושהה מכיוון שהיה מאוכלס עד כה. לאחרונה התפנו חלקים מהאתר וחלקים נוספים מיועדים להתפנות בהמשך ולכן האתר מובא לאישור מחדש בהתאם לאמות המידה (האתר נדון לראשונה בטרם אושרו אמות המידה).

רקע להחלטה כפי שנמסר ע"י רמ"י:

1. **סוג המתחם** – האתר נמצא בתל אביב בשכונת דקר/יפו א', ומשתרע על שטח של כ- 161 דונם. כחלק מתכנית תא/ 2725 – מכבי יפו, מתוכננות במתחם זה 1,459 יח"ד חדשות, 120 יח"ד דיור מיוחד ושטחי מסחר.
2. **בעלות וחזקה על הקרקע** – רשות מקרקעי ישראל (64.4%) ועיריית ת"א (35.6%).
3. **הגורם המזהם** – האתר פעלו לאורך השנים מוסכים, מסגרות, נגריות ובתי מלאכה. יעוד השטח בעבר היה מגורים, שטח ספורט, חניון ודרכים. בעבר פעלו עסקים פרטיים בשטחי ר"פ שהושכרו להם ע"י עמידר, עמידר ניהלה השכרת מבנים למגורים מסחר ומלאכה במתחם.
4. **הסדרי מימון לשיקום הקרקע** – קיים סיכום בין רמ"י לעיריית ת"א (אושר ע"י הגורמים המוסמכים בכל צד) לשיווק הקרקע בשתי"פ וחלוקת הכנסות והוצאות, לרבות הוצאות השיקום, באופן יחסי לבעלות במתחם בהתאם לחלוקה לעיל. אין כוונה מצד רמ"י, בשלב זה, לתבוע מהגורמים המזהמים את עלויות שיקום הקרקע – זאת מכיוון שעלויות השיקום הצפויות הן קטנות יחסית ולא נראה שמצדיקות את המשאבים שיוקצו להליכים המשפטיים בגינן.
5. **הליכים משפטיים ופעולות אכיפה** – מתקיימים הליכים משפטיים כנגד פולשים ושוכרי עמידר שחרגו או עברו על תנאי השכירות (החלטות בית משפט, פעולות אכיפה, פינוי פולשים ועוד). חוות דעת משפטית מטעם רמ"י לפיה אין בהליכים אלה כל מניעה משפטית או אחרת לפעילות של החברה לשירותי איכות סביבה באתר לטובת שיקומו מצ"ב כחלק בלתי נפרד מהחלטה זו. יצוין כי לא מתקיימים הליכים משפטיים של המשרד להגנת הסביבה במתחם זה.

פעולות נדרשות לשיקום המתחם:

1. בהתבסס על סקר היסטורי אשר בוצע במתחם במרץ 2015, קיימים מוקדי זיהום, לרבות באזורי מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי מלאכה. המתחם פונה בחלקו מפעילות, לבקשת רמ"י נדרשת חקירת קרקע במתחמים אשר פונו.
2. פעולות להמשך שיקום: ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע ולאחר מכן, במידת הצורך, בחינת חלופות שיקום אפשריות. אומדן עלות חקירה בכלל המתחם הינו [REDACTED] אלפי ₪ (כולל 30% בצי"מ, לא כולל מע"מ), זאת כמפורט באומדן שהכינה החברה לשירותי איכות סביבה והמצורף כנספח להחלטה זו.



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



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

shulin@sviva.gov.il



3. בהתאם להמלצת וועדה מקצועית, מוצע לתקצב את החקירה באופן מלא, כאשר ביצוע חקירה במתחם יעשה בהתאם לשלבי הפיננזי (שכרע אינם ידועים במלואם לרמ"י).

החלטת הוועדה:

1. הוועדה מאשרת הכללת מתחם מכבי יפו, כחלק מפרויקט שיקום קרקעות.
2. הוועדה מאשרת מסגרת תקציב של [redacted] אלפי ₪ (כולל 30% בצ"מ, לא כולל מע"מ), לטובת ביצוע סקר קרקע וגזי קרקע במתחם.

אישור סיכום הישיבה ע"י חברי הוועדה:

משרד	שם ותפקיד	חתימה
המשרד להגנת הסביבה	שולי נזר, סמנכ"לית לתעשיות ורישוי עסקים	שולי נזר
חשכ"ל	אורי דביר, רפרנט הנ"ס	[Signature]
אגף תקציבים	שמואל סגן - מנהל אגף פרויקט אדום	[Signature]
רמ"י	צביה יחיאל, רשתת העסק	צביה
משרד הביטחון		

העתקים: נוכחים, חברי וועדת ההיגוי

