

18/08/2026

ה' אלול ה'תשפ"ו

בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 01/2026 בעניין פיתוח, תכנון, הקמה ותפעול של מתקן

השבה ומתקנים נוספים לטיפול בפסולת בקדמת הגליל – מענה שאלות הבהרה מס' 1

להלן פירוט המענה לשאלות ופניות להבהרה:

מספר סידורי	נוסח שאלה	מענה
1.	מה השימוש הנוכחי של השטח? מעיון ב-Google map עולה שעל השטח המוצע מצויים מס' מאגרי מים. האם אלה מאגרים של מי גשמים/או מי קולחין ו/או מי שפכים?	בשטח המיועד קיים כיום מט"ש (מכון טיהור שפכים) ישן, שמרביתו אינו פעיל ומיועד לשיקום. עם זאת, פועל בו מתקן קדם-טיפול ושני אגנים לוויסות שפכים חריגים. ייתכן ויידרש יהיה לשלב חלק ממתקנים אלו במערך החדש.
2.	האם יש בידכם דו"ח קרקע מפורט המציין מגבלות הקיימות בקרקע (ככל שישנן כאלה)? אם כן נבקש לקבל את המידע הרלוונטי ו/או את דו"ח הקרקע.	בשל קיומו של המט"ש הישן, יש לבצע סקר זיהום קרקע וחקירת קרקע מסודרת כחלק מתהליך התכנון. נכון לשלב זה, אין בידי המועצה דו"ח קרקע סופי ועדכני. הדרישה לביצוע הסקר והשיקום הסביבתי מוטלת על היזם כחלק מעבודות ההקמה.
3.	מבדיקה שערכנו עולה כי הקרקע עלולה להיות מזוהמת. ככל שנדרש טיפול בקרקע והכשרתה לצורך סילוק הזיהום – כרוך הדבר בעלויות כספיות. במקרה כזה, מי יישא בעלויות הכשרת הקרקע ככל שהדבר יידרש?	ככלל, המגרש נמסר במצבו הנוכחי (As-Is). עלויות שיקום הקרקע (ככל שיידרשו לאחר הסקר) יחולו על היזם ויש לגלמן במודל הכלכלי. ייתכן וניתן יהיה להגיש בקשות לתמיכה כספית מטעם קרן הניקיון או גורמי ממשל רלוונטיים לנושא זה, אך אין התחייבות לכך.
4.	האם המציע/היזם יידרש לשלם תמורה כספית בגין השימוש בקרקע שעליה יקים את המתקן? אם כן - מה היקף העלויות ולמי הן תשולמנה?	בהתאם לידוע במועד זה על פי החלטות רמ"י, הקצאת הקרקע תבוצע בכפוף למחיר אחיד הנהוג במתקני פסולת ו/או משולבים בהשבה (אנרגיה). אין באמור משום התחייבות או מצג כלשהו.
5.	בסעיף זה צוין על ידכם כי "פרויקט המתקן עבר בדיקת היתכנות כלכלית וסביבתית". נבקש להמציא לנו העתק מדו"ח הבדיקה האמורה.	המודל הכלכלי המדויק, כולל התשלומים כאמור, יתבסס בין השאר על המידע שיתקבל ב RFI.
6.	מדיניות המשרד להגנה"ס היא: הקמת מתקן השבה כשלצידו מתקן מיון. לפי בדיקתנו המגרש המוצע מתאים למטרה זו. התוכנית העסקית שתוגש על ידנו תהיה להקמת מתקן להשבה ולמיון. נודה לאישורכם הגשת תוכנית עסקית למתקן משולב כאמור	מדובר על בקשה לקבלת מידע שמטרתה לנתח ולהבין את החלופות הנדרשות. בהתאם לכך, אין בכוחות המועצה או החברה להעביר דוחות או מידע מעבר למה שפורסם והמציעים נדרשים לבצע ניתוח על בסיס המידע הקיים והנגיש ולבצע ניתוח מקיף וכולל ככל שניתן ולהעביר מידע זה.
7.	בסעיף 3 מתבקשים המציעים להתמודד "עם מגבלות תכנוניות במקרקעין דוגמת הסדרת ניקוז נחל יבניאל ושילוב טכנולוגיות מתקדמות למזעור פליטות". מניסיונו הרב, לצורך הכנת הפתרונות הטכנולוגיים, ההנדסיים והתכנוניים, הנדרשים להקמת המתקן דרוש פרק זמן של 6 חודשים לפחות, אם לא יותר מכך. מדובר בפרויקט מורכב ומסועף הדורש חשיבה מערכתית בעלת היבטים רבים. על רקע זה ולאור הפרק הזמן המזערי שהוקצה על ידכם לנושאים הנ"ל, אנו סבורים כי כל הנדרש בס' 3	ניתן לבצע ולהגיש מידע על בסיס חלופה זו. אין באמור בכדי לייצר התחייבות כלשהי בדבר מסמכי המכרז והדרישות כפי שיפורסמו.
7.	בסעיף 3 מתבקשים המציעים להתמודד "עם מגבלות תכנוניות במקרקעין דוגמת הסדרת ניקוז נחל יבניאל ושילוב טכנולוגיות מתקדמות למזעור פליטות". מניסיונו הרב, לצורך הכנת הפתרונות הטכנולוגיים, ההנדסיים והתכנוניים, הנדרשים להקמת המתקן דרוש פרק זמן של 6 חודשים לפחות, אם לא יותר מכך. מדובר בפרויקט מורכב ומסועף הדורש חשיבה מערכתית בעלת היבטים רבים. על רקע זה ולאור הפרק הזמן המזערי שהוקצה על ידכם לנושאים הנ"ל, אנו סבורים כי כל הנדרש בס' 3	האחריות לתכנון ההנדסי המפורט (ולקבלת ההיתרים) תוטל על הזכיין שייבחר במכרז, במסגרת תקופת התכנון (מסלול ות"ל). בשלב הנוכחי במסגרת בקשה לקבלת מידע , אנו לא דורשים תכנון מפורט אלא פתרונות עקרוניים וקונספטואליים, שניתן להעריכם מבחינה כלכלית. המועצה כבר הגיעה להבנות ראשוניות עם רשות הניקוז על פתרון אפשרי (מובל סגור לנחל יבניאל), וניתן להסתמך על כך ברמה הקונספטואלית.

החברה הכלכלית לפיתוח הגליל התחתון

ח.פ. 511005936 מרכז אזורי כדורי, מיקוד 1524800 טל: 04-6628204 פקס: 04-6769272

לפרק זה צריך להיות באחריותה של החברה הכלכלית לפיתוח הגליל התחתון. <u>לחילופין</u>: אם יש בידכם את הנתונים הדרושים נבקש להעביר אותם אלינו, ואם אינם מצויים בידכם תפעלו להכנתם ולהמצאתם על מנת שנוכל לתת לכם את המענים המבוקשים.	
המטרה של פניה לקבלת מידע, היא בדיוק לאסוף מידע כדי לדייק את מודל התקבולים למכרז. המציעים מתבקשים לספק מודל מותנה בנפחים. כמות הפסולת המעורבת באזור (גליל, כנרת, עמקים) צפויה להיות כ-275 אלף טון בשנה (ב-2040), ושאריות המיון להשבה צפויות להגיע לכ-470 אלף טון. המתקן יועד לקלוט פסולת עירונית מעורבת ושאריות מיון. התחייבות לנפח (Put or Pay) עשויה להשתלב בשלבים עתידיים בתמורה להבטחת התעריף.	8. חברתנו יוזמת מתקן דומה למתקן אותו הינכם מבקשים להקים. משום כך יש בידינו תוכנית עסקית עקרונית הכוללת רכיב עלויות כניסה למתקן לפי 2 סוגי חומרים (פסולת ביתית, ופסולת שאריות מיון). מאחר וחסרים נתונים רבים לגבי היתכנות הקמת המתקן המבוקש על ידכם, לרבות על רקע המגבלות התכנוניות ואי וודאויות שונות נוספות הרי שנראה לנו, כי בחינות נושא התשלומים והתקבולים למועצה בשלב זה הינו מוקדם ביותר. לא ניתן ובלתי אפשרי להתייחס ברצינות לנושא התקבולים למועצה, כל עוד אין בידינו את כל הנתונים הנדרשים כדי לקבוע עלויות ותקבולים. בהקשר לסעיף זה מבוקש לדעת, האם הינכם מתחייבים לכמות מינימלית של פסולת שתיקלט במתקן, וכן אילו סוגי פסולת ייקלטו בו.
בשלב זה, פניה לקבלת מידע, ניתן להגיש מענה מטעם יזם יחיד ללא קונסורציום סגור של EPC (קבלן ביצוע) ו/או O&M. לא ניתן לקבוע במועד זה מה יהיו דרישות המכרז ביחס לאמור והנושא יקבע בהתאם לצרכי המועצה ו/או החברה.	9. האם צירוף קבלן ביצוע כחבר בהתאגדות המשיבה מהווה תנאי להשתתפות בהליך, או שדי בהתקשרות חוזית עם קבלן ביצוע ועם ספק הצידוד העיקרי בשלב מאוחר יותר? נבקש להבהיר כי יזם בעל איתנות פיננסית וניסיון בטיפול בפסולת בישראל רשאי להגיש מענה בלי שקבלן הביצוע יהיה שותף בהתאגדות.
כן. הכוונה היא למחזור ההכנסות השנתי הנובע באופן ישיר מפעילות בתחומי איסוף, טיפול, מיחזור או הטמנה של פסולת (ולא מחזור כללי של החברה מתחומים אחרים).	10. לעניין התנאי בדבר טיפול בפסולת בהיקף של למעלה מ- 200 מיליון ש"ח בשנה, האם הכוונה למחזור ההכנסות השנתי מפעילות טיפול בפסולת?
לא. הכוונה הינה ביחס להחזקה ישירה ביחס לחברים במציע.	11. האם מגבלת ההחזקה המזערית של רבע מהזכויות לכל שותף חלה גם על החזקה עקיפה בשרשרת חברות?
כן. הליך זה, הינו הליך של התייעצות ואיסוף מידע, ואינו מחייב את המציע בהרכב מסוים לקראת המכרז עוד מובהר כי אין באמור בפניה זו, במענה להבהרות או במידע שיוגש בכדי לחייב את המשיבים או את המועצה או את החברה בכל הקשור למכרז שיפורסם לרבות כלל התנאים אשר יקבעו בו.	12. האם ניתן לשנות את הרכב הקונסורציום בין שלב הפנייה הנוכחית לבין שלב המכרז?
לא. מדובר על הליכים נפרדים. הגשת מענה ל-RFI, אינה תנאי סף להשתתפות במכרז העתידי, הגשה או אי-הגשה לא תמנע מגורמים לגשת למכרז לכשיפורסם, לשנות את הרכב המציע או לחייבם בקשר למידע שסופק. עם זאת, אנו מעודדים השתתפות כדי להשפיע על עיצוב המכרז.	13. האם הגשת מענה לפנייה זו מהווה תנאי להשתתפות במכרז העתידי, או שההליכים נפרדים?
ייעוד הקרקע כיום ("מתקנים הנדסיים"), מאפשר, לפי חוות דעת מינהל התכנון, להקים מתקני מיון וטיפול באורגני. עם זאת, הקמת מתקן השבה תרמי (WiE) דורשת תכנית תשתית לאומית. הממשלה אישרה את ההסמכה להגשת תכנית לות"ל. ההערכה היא כי הליך הות"ל (עד קבלת היתר) ייקח כ-18 עד 36 חודשים. מודגש ומובהר כי אין באמור משום כל התחייבות או מצג מצד המועצה ו/או החברה.	14. האם קיימת תוכנית תקפה המתירה הקמת מתקן טיפול והשבה בגושים ובחלקות שצוינו, ואם לא, מהו לוח הזמנים המשוער להשלמת ההליך התכנוני?
רמ"י אישרה "זיקה למקרקעין" לצורך קידום הליך הות"ל, ותקדם עסקת חכירה למועצה על ייעוד הקרקע הנוכחי. הובהר על ידי רמ"י כי לאחר הוספת שימוש של מתקן השבה לתכנית, כן יוסף גם השימוש האמור להסכם החכירה. הזכיה יקבל מעמד של "בר רשות", בתקופת ההקמה, ויקבל זכות זיכיון או זכות אחרת כפי שיוחלט על ידי המועצה ויובהר במסמכי המכרז לתקופת התפעול (24 שנים ו-11 חודשים).	15. מהו מעמד ההסכמה מול רשות מקרקעי ישראל נכון להיום, ומהו סוג הזכות שתוקנה לזכיון בקרקע?

החברה הכלכלית לפיתוח הגליל התחתון

ח.פ. 511005936 מרכז אזורי כדורי, מיקוד 1524800 טל: 04-6628204 פקס: 04-6769272

16.	על מי יוטלו העלות והסיכון של עיכוב בהליכי התכנון והרישוי, ומה יקרה אם ההסכמה במקרקעין לא תושלם עד למועד הסגירה הפיננסית?	התייחסות לכך תובהר במסגרת מסמכי המכרז. במסגרת הגשת המידע המשתתפים יכולים אף להתייחס לסוגיה זו ולהעביר המלצות במסגרת התוכנית הכלכלית ואופן היישום.
17.	האם בוצעו תסקיר השפעה על הסביבה או בדיקה סביבתית מקדמית, ומהו המרחק מהאתר ליישובים הקרובים?	תסקיר השפעה מצרפי יוכן כחלק ממסלול הות"ל על ידי הזכיין. עם זאת, בוצעה בחינת היתכנות מקדמית המאשרת כי האתר עומד בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה. המגרש מרוחק יחסית מריכוזי אוכלוסין, אך יידרשו סקרי דיגום אוויר מחמירים נוספים.
18.	האם ידועות למועצה מגבלות פליטה, רגישויות סביבתיות או התנגדויות ציבוריות באזור המיועד?	הקמת המתקן תדרוש עמידה בתקני הפליטה האירופיים העדכניים ביותר באמצעות הטכנולוגיה המיטבית הקיימת (BAT) ואישור המשרד להג"ס. צפויות התנגדויות ציבוריות, בעיקר מיישובי הסביבה (פוריה, טבריה), והמכרז כולל דרישה מפורשת לניהול תהליך "שיתוף ציבור" ופעילות יח"צ מצד הזכיין.
19.	מהי זמינות החיבור לרשת החשמל וקיבולתו באתר, מה מצב אספקת המים, הביוב ודרכי הגישה, ועל מי מוטלת עלות ביצוע החיבורים?	האתר ממוקם באזור תעשייה מפותח עם גישה למים, גז טבעי (בקרבת מקום) ותשתיות, אך נדרשת הסדרת דרכי כניסה ייעודיות למתחם. תשתית החשמל הנוכחית דורשת הקמת תחמ"ש וקו מתח עליון לפינוי האנרגיה. באחריות הזכיין לבצע "סקר חיבור" מול חברת 'נעה' ולשאת בעלויות ההקמה והחיבור (קיימת תחמ"ש באזור צומת פוריה).
20.	מי הצד המשלם בפועל את דמי הקליטה, מהו מנגנון ההצמדה המתוכנן, והאם ההכנסות מגובות בהתחייבות המועצה או תלויות בהתקשרויות נפרדות מול רשויות שכנות?	נדרש להתייחס לכך במסגרת הגשת המידע, ולהציג חלופות.
21.	למי שייכות ההכנסות ממכירת החשמל, והאם המועצה מניחה תעריף רגולטורי או הסכם רכישה כלשהו כבסיס למודל?	הכנסות מחשמל וחום שייכות לזכיין (SPV) ויהיו חלק משמעותי מכיסוי עלויות ההקמה והתפעול השוטף. במסגרת המודל שיוגש ב-RFI, על המציע להציג את הנחותיו. ייתכן מנגנון של חלוקת רווחים עם המועצה יש להתייחס לכך במסגרת המענה.
22.	האם ההשבה של המתקנים למועצה בתום תקופת ההתקשרות היא ללא תמורה, ומהן ציפיות המועצה בעניין תמלוגים או השתתפות בהכנסות?	כן, המתקנים יושבו לידי המועצה בתום כ-25 שנות תפעול, ללא תמורה ובמצב תפעולי תקין. במהלך התקופה המועצה מצפה לקבל תקבולים שוטפים שיוגדרו מראש ו/או מענקים באבני דרך (חתימה, סיום תכנון בוות"ל, היתר, סגירה פיננסית ותחילת תפעול) על המשיבים לפניה זו להציע את מודולי התגמול הנכונים לדעתם.
23.	האם המועצה או החברה הכלכלית שוקלות השתתפות בהון או במימון הפרויקט, ובאיזה שיעור?	בכוונת המועצה בטרם ובסמוך לתום התקופה לבחון את המשך ההפעלה על ידי גורם חיצוני, וביחס לכך תבחן את כלל היתרונות בדבר המשך ההפעלה על ידי הזכיין. בכוונת המועצה והחברה כי כלל העלויות יהיו על הזכיין. ככל והמועצה או החברה יפעלו להשגת מימון ו/או מענק ו/או תגמולים בעבור הפרויקט, וככל שיושגו כאמור יועברו לזכיין באופן חלקי או במלואם לטובת הפרויקט, בהתאם למנגנון שיקבע במסמכי המכרז.
24.	מהו לוח הזמנים המשוער לפרסום המכרז, והאם מתוכנן סיור באתר לקראת שלב המענה?	המכרז מתוכנן לפרסום לאחר ניתוח המענים לפניה זו. ככל הנראה בסוף רבעון אחרון 2026, או ראשון 2027 לכל המאוחר. סיור ככל שיתקיים יהיה במסגרת המכרז.

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות ההבהרה לבין הקבוע במסמכי הפניה לקבלת מידע יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות ההבהרה.

מסמך זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי הפניה לבקשת מידע. יש להגיש מסמך זה כשהוא חתום בחתימה מחייבת של מוסר המידע, ביחד עם שאר מסמכי הפניה לקבלת מידע וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע לאמור בו.

שם המציע _____ חתימה _____