



# החשב הכללי - ועדת הפטור

מספר פרוטוקול 2970

## פרטים כלליים

תאריך השלמות <b>16.04.2023</b>	תאריך דיון <b>23.04.2023</b>	התקבל בוועדת הפטור <b>04.04.2023</b>	המשרד הפונה <b>רשות מקרקעי ישראל</b>
-----------------------------------	---------------------------------	---	---

## פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק	מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה
פינוי המחוברים במתחמים 1-2 במסגרת תוכנית מש/1 בשטח תעש אישור התקשרות רמת השרון		(29)3	04.04.2023	8000891513

<b>חברי ועדה נוכחים</b> עמוס שקדי כסלו שקד גל אמיר	<b>תפקיד</b> סגן בכיר לחשב הכללי יועצת משפטית מנהל מינהל הרכש הממשלתי	<b>תפקיד בוועדה</b> יו"ר ועדה יועץ/ת משפטית/ת חבר/ת ועדה
---	--	---

## החלטת הוועדה

הוועדה מחליטה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה (29)3 לתקנות חובת המכרזים

מאשרת את ההתקשרות לתקופה שמיום 16.04.2023 ועד ליום 31.12.2025 בהיקף של 70 מיליון ללא האופציה האמורה.  
בכפוף לאמור בסעיף 16 להלן .

## תקופת התקשרות ראשונה הערות: ספקים

שם ספק	סג ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
תעש מערכות בע"מ		515218436		

## פרטי תקופה

תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש	תאריך סיום מאושר	אומדן	סכום מאושר	מטבע
19.04.2023	19.04.2023	30.04.2028	31.12.2025	70,000,000	70,000,000	שקלים ישראליים חדשים

## תקופת התקשרות זכות ברירה (אופציה) הערות: ספקים

שם ספק	סג ספק	ח.פ.	סטטוס ספק	סוג ספק
תעש מערכות בע"מ		515218436		

מטבע	סכום מאושר	אומדן	תאריך סיום מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך תחילה מבוקש
שקלים ישראלים חדשים	0	34,999,998		30.04.2028		19.04.2023

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן – רמ"י) מבקשת להתקשר עם תעש מערכות בע"מ (להלן – תעש), לצורך פינוי המחוברים במתחמים 1 ו-2 במסגרת תוכנית מש/1 בשטח תע"ש רמת השרון (להלן – השירותים).
2. מתחם תע"ש רמת השרון משתרע על שטח של כ-6,000 דונם בתחום השיפוט המוניציפאלי של רמת השרון, הרצליה, הוד השרון ורמות השבים.
3. על שטח זה מתוכננת תוכנית מש/1 ליעוד מגורים ומסחר. בשנת 2021 אושרה תוכנית הצל של מש/1 שמחלקת את השטח ל-8 מתחמי תכנון מפורטים ומאפשרת בניו של כ-36,000 יחידות דיור וכ-1.4 מיליון מ"ר של שטחי מסחר ותעסוקה ושטחים ירוקים לשימוש הציבור.
4. תוכנית מש/1 הינה תוכנית אסטרטגית, המהווה עתודת קרקע מרכזית לבנייה למגורים במרחב תל אביב. התוכנית כוללת תנאים מורכבים לטיפול, המבטיחים שקידומה יבוצע כתלות בטיפול בקרקעות המזוהמות ומקורות המים באזור השרון, שנוצרו עקב הפעילות הקודמת במתחם.
5. המדינה, במסגרת מטרות ההפרטה של תע"ש מערכות, מקדמת תהליך של העתקת פעילות המפעל הקיים אל מתחם רמת בקע ופינוי מתחם תע"ש רמת השרון, לטובת הכשרת מתחם תעש וקידום תוכניות מפורטות שיאפשרו שיווק יחידות דיור רבות בלב אזורי הביקוש.
6. התנאים להפקדת תוכנית מפורטת כוללים ביצוע סקר היסטורי, פינוי המחוברים וניתוח מוקדי הזיהום הצפויים, חקירת הקרקע ואישור תוכנית לשיקום הקרקע ע"י המשרד להגנת הסביבה. זאת, כאשר אישור תוכנית מפורטת מותנה בהשלמת שיקום הקרקע.
7. היקף זיהומי הקרקע במתחם הינו נרחב ובמתחם כ-1,400 מבנים שבחלקם התבצעה פעילות תעשייתית המערבת חומרים מסוכנים שנדרש לפנותם על מנת לאפשר ביצוע חקירת הקרקע.
8. תעש מחזיקה בתא השטח ועתידה לפנותו במהלך שנת 2024.
9. לאור מורכבות הטיפול בתא השטח וגודלו, ובמטרה להאיץ את לוחות הזמנים על מנת לאפשר את תחילת שיווקן של הקרקעות, הוחלט לבחון הקדמה של פעילות הפינוי, ההריסה, החקירה ושיקום הקרקע, במקביל לפעילות תעש במתחם. זאת, ביחס למתחמי תכנון 1 ו-2 בתוכנית מש/1 החלה על השטח.
10. כעת מבקשת רמ"י להתקשר עם תעש, כך שבנוסף להסכמים הקיימים מולה, במהלך התקופה שבה תמשיך להחזיק במתחם תע"ש רמת השרון, תבצע את הפעילויות הבאות:
  - 10.1. תסייע לחברה לשרותי איכות הסביבה לקדם תוכניות חקירה וטיהור הקרקע בכלל מתחמי תע"ש רמת השרון.
  - 10.2. תפנה את המחוברים והתשתיות, לרבות בתת הקרקע, ובכלל זה פסולת ייצור והריסה, כבישים ומדרכות, ותאפשר את הפעילות לשיקום הקרקע במתחם באמצעות החברה לשרותי איכות הסביבה.
  - 10.3. תאפשר הכנסת קבלני משנה על פי הנחיות רמ"י ומשרד האוצר שפעילותם תבוצע משעריה ועל בסיס הצירים הקיימים.
  - 10.4. תאפשר את פעילותם של הגופים הביטחוניים הממלכתיים במתחם תע"ש רמת השרון עד למועד הפינוי שרמ"י תסכם מולם.
11. מבוקשת תקרת תקציב בסך של עד 70 מל"ח לביצוע הפעילויות האמורות על ידי תעש, כולל אופציה להרחבת התקשרות של עד 50% ועד 5 שנים, בהתאם לאישור ועדת היגוי שתוקם לביצוע מעקב שוטף אחרי פינוי המחוברים ושיקום הקרקע, אישור שלבי ביצוע ותשלומים, ותכלול נציגים מרמ"י, תעש, משרד האוצר והחברה לשרותי איכות הסביבה.
12. תקרת התקציב נקבעה על סמך אומדן הערכת עלויות הפרויקט ואבני הדרך, בתוספת בצ"מ והתייקרויות, בהתאם לאומדנים מקובלים, וזאת בליווי חברת הבקרה בתמורה לביצוע פעילות ההריסה, תהיה תעש זכאית לעמלה בשיעור של 13% מכל עלויות פעילות ההריסה; בתמורה לשרותי המעטפת שתיתן תעש לפעילות החברה לשרותי איכות הסביבה, תהיה תעש זכאית לעמלה בשיעור של 3%.
13. התקורות חושבו ביחס להיקף העבודות הנדרש, מורכבות הטיפול בחומרי נפץ וחומרים מסוכנים ודרישות הפרויקט.
14. להלן הנימוקים להתקשרות עם תעש כספק יחיד:
  - 14.1. השטח שבו צריך שיעשו הפעילויות האמורות מהטעמים המפורטים לעיל נמצא תחת מגבלות ביטחון ובטיחות, הנובעים

מפעילות תעש בשטח.

14.2. בין היתר נדרש כי תצמצם פעילות תעש בשטח, בהתאם לתכנית העבודה שסוכמה, כשיהיה בכך להביא להקדמת לוחות הזמנים.

14.3. תעש היא המחזיקה במידע ביחס לפעילות שבוצעה ומבוצעת בתא השטח הרלוונטי, מידע שאינו בר תחליף לגבי אופן הטיפול במבנים ובקרקע וקיצור זמני פירוק וטיפול.

14.4. כל עוד השטח משמש באופן פעיל לייצור תחמושת, לא ניתן לבצע פעולות פינוי הריסה וחקירה ללא הסדרה מול תעש מטעמי בטחון ובטיחות ומטעמים מקצועיים.

14.5. השטח נמצא תחת פיקוח משרד הביטחון ותעש כחברה ביטחונית שכבר פועלת מול הגורמים הרלוונטיים במשרד בהקשרים אלו, יכולה לקבל אישורים והיתרים בצורה יעילה.

14.6. קיים מנגנון חתום של שיתוף פעולה בין תעש לחברה לשרותי איכות הסביבה שיבטיח קידום של תכניות טיהור וביצוען.

15. רמ"י פרסמה דבר כוונה להתקשרות עם תעש כספק יחיד לפי תקנה 3 לתקנות חובת המכרזים ולא התקבלו השגות בעניינה.

16. גב' רעות הרטמן, רפרנטית שיכון ומקרקעין, ממליצה לאשר את ההתקשרות בכפוף להתחייבות של תעש מערכות בע"מ לאפשר את פעילותה של החברה לשרותי איכות הסביבה או כל זכיון אחר מטעם המדינה בכל שטח חוזה ההרשאה הקיים מול תעש, לצורך פעילות חקירה ושיקום הקרקע ופעילות טיהור מי התהום והתחברות לתשתיות, קודם להתפנות תעש מהמקרקעין.

#### מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	עמוס שקדי	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	גל אמיר	מנהל מינהל הרכש הממשלתי	חבר/ת ועדה	
אישור	כסלו שקד	יועצת משפטית	יועץ/ת משפטית	