

מדינת ישראל

מינהל מרקם ותיק-אגף התחדשות עירונית

פרוטוקול ועדת מכרזים בנושא פינוי בינוי ועיבוי הבניה
(להלן – ועדת המכרזים) מיום 03/05/2016

חברי הוועדה: עינת גנון אהרון ישראל שחר יששכר

הבקשה: בקשת משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז עירוני, להתקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לחוזה מס' 9/1610310/16(0) (להלן – ההתקשרות הראשונה) עם 'עדן בר-אדריכל ומתכנן ערים בעמ'' - 511650426 (להלן – המתכנן) לצורך ביצוע עבודות אדריכלות (להלן – העבודות) בשכונת קרית משה ביישוב רחובות (להלן – האתר).

נתוני ההתקשרות הראשונה:

אופן בחירת המתכנן בהתקשרות הראשונה: **בחירה ממאגר - חוזה המשכי.**
תקופת ההתקשרות הראשונה: החל מיום 10/12/2014 ועד ליום 10/12/2020.
שווי ההתקשרות הראשונה כולל מע"מ: 765,364.13.
שווי מצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו להתקשרות הראשונה 2,616,376.91 כולל מע"מ.
לא בוצעה התקשרות המשך להתקשרות הראשונה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההתקשרות המבוקשת הינה בסכום של 2,616,376.91 ש"ח כולל מע"מ. לתקופה שמיום 05/07/2016 ועד ליום 27/03/2022, בהתאם לתקנה 3(4)(ב) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן – התקנות). יצוין כי סכום ההתקשרות המבוקש הוא לאחר הנחה בשיעור של 15.00% בהתאם למתווה ההנחות המקובל במשרד.

פירוט העבודות הנדרשות במסגרת התקשרות המשך מצורף כנספח א' לפרוטוקול זה. ההתקשרות המבוקשת הינה בתנאים זהים לתנאי ההתקשרות הראשונה והיא נדרשת מטעמי חיסכון ויעילות. בנוסף, המשרד מבקש לכלול בחוזה זכות ברירה (אופציה) להארכת ולהרחבת ההתקשרות בסכום של 93,600.00 ש"ח כולל מע"מ עד לתאריך 27/03/2022.

החלטת ועדת המכרזים:

ועדת המכרזים מחליטה לאשר את התקשרות המשך עם המתכנן (חוזה מס' 9/1610310/16), לצורך ביצוע העבודות באתר, בסכום של 2,616,376.91 ש"ח כולל מע"מ, וזאת בהתאם לתקנה 3(4)(ב) לתקנות ובנוסף לאשר את זכות הברירה המבוקשת בסכום של 93,600.00 ש"ח כולל מע"מ. ההתקשרות הינה לתקופה שמיום 05/07/2016 ועד ליום 27/03/2022.
החלטת ועדת המכרזים טעונה אישור ועדת הפטור במשרד האוצר.

אהרון ישראל, דו"ח
משרד הבינוי והשיכון

נציג היועץ המשפטי

חשבות

עינת גנון
יו"ר הוועדה

ישיבה מיום: 16/06/2016

פרוטוקול ועדת מכרזים להזמנת תכנון / ופניה לוועדת הפטור בחשב הכללי

חווה : 9/1610310/16 (0) : מחוז : מרכז עירוני
מס' פרויקט : 38638 : ישוב : רחובות
שם הפרויקט : קרית משה : אתר : קרית משה
שיטת הבחירה : בחירה ממאגר - חווה המשכי : מס' מכרז :

נתוני ההתקשרות

תחילת ההתקשרות : 05/07/2016 : היקף כספי (בש"ח כולל מע"מ) : 2,616,376.91
סיום ההתקשרות : 27/03/2022 : סעיף תקציבי : תכנון וניהול פרויקטים-2016 - 70030301

תחום עבודות

אדריכלות

שם עבודה

קרית משה - אדריכלות

תאור העבודה המבוקשת

אדריכל - פינני בינוי לקריית משה רחובות- תב"ע ובינוי (קרית משה ברחובות היא שכונה שבה שיעור גבוה במיוחד של יוצאי האוכלוסיה האתיופית (65%), שהחל משנת 2008 הופעלה בה תוכנית חומש רב-תחומית. בשנת 2014 זכתה עיריית רחובות בקול קורא למימון תוכניות מתאר להתחדשות עירונית ביחס לשכונה זו. תוכנית לפינוי בינוי קריית משה החלה כתוכנית מתארית לכלל השכונה על פי קו כחול נתון שכלל קרקע מבונה וקרקע פנויה לאחר שהתקבלה הסכמה עקרונית של רשות מקרקעי ישראל ושל המשרד להגנת הסביבה להסיר את המגבלות מהקרקע הפנויה ושהיא תשמש כקרקע משלימה ליצירת כדאיות כלכלית, להנעת התהליך בהליך של בינוי פינני התכנון המליץ על פינני בינוי לכלל מבני השכונה למעט המבנים הקיימים שהינם צמודי קרקע. במסגרת מיקוד מאמץ ממשלתי בשכונה, התאפשר לעבור לתכנון מפורט שמכוחו ניתן להוציא היתרי בנייה ועל ידי כך, לקצר את התהליך הסטטוטורי ולאפשר סיכויי מימוש גבוהים יותר, דבר שהתגבש כשנה ומס' חודשים ממועד חתימת החוזה המקורי חוזה זה הינו הגדלה עבור המתכנן שתיכנן מספר שלבים בתוכנית המתאר, המתכנן מצוי בפרטי התוכנית על כל הבטיה, תוך השתתפות בהליך חברתי של מספר שיתופי ציבור על התכנון בחוזה עבור תכנון מתארי 9/1520378/14 ישולם סך של עד 60% מערך החוזה עבור השלמת שלבי התכנון. הרלוונטים עבור תכנון מפורט לשכונה נדרש: תכנון תב"ע לפי סעיפים 5.01- 5.15 מלא, תכנון בינוי לפי סעיפים 6.01- 6.04. סה"כ חוזה מקורי: 763,810 כולל מע"מ. ישולם סך של עד 458,286 כולל מע"מ והחוזה יסגר. סה"כ חוזה זה עם מלוא סעיפי התב"ע 5.01- 5.15 וכן חוזה בינוי 6.01- 6.04 עבור מתכנן חדש שמתחיל את התוכנית מהתחלה הינו 4,329,252 כולל מע"מ. סה"כ חוזה זה הכולל סעיפי תב"ע עבור מתכנן ממשיך : 5.07- 5.15 וכן 6.02- 6.04 לפני הנחה: 3,275,284 ש"ח. חושבה הנחה של 15% עפ"י מתווה הנחות. סה"כ הגדלה זו לאחר הנחה: 2,616,376.92 ש"ח כולל מע"מ אשר על כן יש בכך תועלת מובהקת למשרד, רצף תכנוני, חסכון בזמן ובכסף בהיקף של כ- 1,712,876 ש"ח+305,524 ש"ח מחוזה מקורי= 2,018,400 ש"ח כולל מע"מ המשרד מבקש להקים אופציה של 93,600 ש"ח כולל מע"מ. לשינוי תוכנית מתאר מחוזית במידה וידרש. האופציה הינה למשך שמונה שנים. על פי תמ"מ 21/3 הקרקע המשלימה הינה בייעוד חקלאי ונוף פתוח. במידה ותידרש הרחבת תחום פיתוח לשינוי התמ"מ לא צפויה הגדלה נוספת מעבר למבוקש, ההגדלה כוללת את כל תכולת העבודה.

פירוט תוספת עבודות(כולל העתקות אור)

עו"ד 9/1610310/16 גרסא 0

ש"ח (ה')	סה"כ (ש"ח)	סעיפים	תאור עבודה	שם
1,877,361.21	245,156.89	5.07	הכנת חלופות לתבי"ע	אדריכלות
	204,297.41	5.08	בחירת חלופה מועדפת	שלב - תבי"ע
	510,743.52	5.09	עיבוד חלופה נבחרת	עירונית קריית משה
	306,446.11	5.10	הכנת תשריט, תקנון ונספחים	רחובות
	143,008.19	5.12	ליווי בוועדה המקומית עד המלצה	
	143,008.19	5.13	ליווי בוועדה המחוזית עד המלצה	
	143,008.19	5.14	טיפול בהתנגדויות	
	143,008.19	5.15	מתן תוקף לתכנית	
358,858.38	97,419.17	6.02	הכנת חלופות לתכנית הבינוי	אדריכלות
	58,451.50	6.03	בחירת חלופת בינוי מועדפת	שלב - בינוי
	194,838.33	6.04	עיבוד החלופה הנבחרת לתכנית בינוי	ות עירונית, קריית משה, רחובות, 1: 500
2,236,219.59	סה"כ(ש"ח)			

למשרד שמורה זכות ברירה(אופציה) להרחיב את ההתקשרות לביצוע השלבים הבאים

מקצוע	שלב תכנון	סכום בש"ח	הערות
		93,600.00	לשינוי תכנית מתאר מחוזית
		93,600.00	סה"כ אופציה לחוזה

נימוקים להמשך ההתקשרות עם הספק הנוכחי בפטור ממכרז

הערות והנמקות בדף מצורף לחוזה.

החלטה

אושר ועדה מגיום 11.5.16 והומלץ לו. פטור אוצר

הועדה מחליטה להמליץ בפני ועדת הפטור באוצר, על מתן פטור ממכרז למתכנן/מנה"פ/יועץ, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993.

תנאי תשלום שכר לפי תעריף-תפוקות **שיטת הבחירה** - בחירה ממאגר **אחוז הנחה**
(יוחל גם על האופציה) חוזה המשכי

המשך התקשרות הינו בתנאים זהים

נתונים מצטברים(חוזה המשכי)

- תאריך התחלה עבודה של המתכנן באתר (התקשרות מקורית) : 10/12/2014
- עלות מצטברת (כולל בקשה נוכחית בש"ח) : 3,381,741
- אחוז מצטבר מההתקשרויות הקודמת (לפי מדד מקורי) : 441.85
- אומדן שכר טרחה למתכנן עד לסיום הפרויקט(בש"ח) :
- תאריך יעד לסיום הפרויקט : 27/03/2022

מס' פניה קודמת:

לחוזה 9/1610310/16 גרסא 0

מתכננים

שם מתכנן	מספר ספק	התמחות	רמת התמחות	עומס חוזים (תומים(ש"ח)	עומס חוזים בתהליך(ש"ח)	נבחר
1 עזר בר-אדריכל ומתכנן 'ערים בעמ'	511650426	אדריכל - מתאר רגילה התחדשות עירונית		1,273,759	0	<input checked="" type="checkbox"/>

(העומס המוצג הוא עומס המתכנן ביום בחירתו כמתכנן מוצע לחוזה בגרסא 0) * ללא התקשרויות בעבר

תאריך	
תאריך	11/05/2016
תאריך	
תאריך החלטת ועדה	

תאריך התחלה 05/07/2016

נתוני חישוב לוועדת הפטור

לחווה 9/1610310/16 גרסא 0

תאריך סיום 27/03/2022

הערה	ספק	הצמדה לתאריך	הצמדה מתאריך	סכום גירסא צמוד	סכום גירסא לא צמוד	מס' גרסא	חווה
	511650426 בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	01/04/2016	01/10/2014	765,364.13	779,304.80	0	9/1520378/14
580831 : פניה מספר :	511650426 בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	01/04/2016	01/04/2016	2,616,376.91	2,616,376.91	0	9/1610310/16
				=====	=====	=====	=====
				2,616,376.91			===== ס"ח התקשרויות המשך

אל:
נושא:

doleva@mof.gov.il
תיקון בנוגע לפנייה מספר (מתווה הנחות) 580831

שלום דולב,

מתווה ההנחות תוקן ל-15%.

עבור תכנון מפורט לשכונה נדרש:
תכנון תב"ע לפי סעיפים 5.01-5.15 מלא, תכנון בינוי לפי סעיפים 6.01-6.04
סה"כ חוזה מקורי: 763,810 כולל מע"מ. ישולם סך של עד 458,286 כולל מע"מ והחוזה יסגר.

סה"כ חוזה זה עם מלוא סעיפי התב"ע 5.01-5.15 וכן חוזה בינוי 6.01-6.04
עבור מתכנן חדש שמתחיל את התוכנית מהתחלה הינו 4,329,252 כולל מע"מ.
סה"כ חוזה זה הכולל סעיפי תב"ע עבור מתכנן ממשיך: 5.07-5.15 וכן 6.02-6.04 לפני הנחה: 3,275,284 ש"ח כולל מע"מ.

חושבה הנחה של 15% עפ"י מתווה הנחות.
סה"כ הגדלה זו לאחר הנחה: 2,616,376.92 ש"ח כולל מע"מ
אשר על כן יש בכך תועלת מובהקת למשרד, רצף תכנוני, חסכון בזמן ובכסף בהיקף של כ- 1,712,875 ש"ח+305,524 ש"ח מחוזה מקורי=2,018,399 ש"ח כולל מע"מ.

סה"כ התקשרות עם המתכנן:
 $3,168,262.91 = 458,286 + 2,616,376.91 + 93,600$
בברכה,

יעל בובליל
סטודנטית

טלפון: 0 נייד: 052-8355571
YaelB@moch.gov.il
משרד הבינוי והשיכון, קלרמון גאנו 3, קריית הממשלה המזרחית
ת"ד 18110 ירושלים 9118002

למידע נוסף על מחיר למשתכן <

