

**פרוטוקול ועדת מכרזים בנושא פינוי בינוי ועיבוי הבניה
(להלן – ועדת המכרזים) מיום 13/07/2016**

חברי הוועדה: יו"ר - עינת גנון אהרון ישראל שחר יששכר

הבקשה: בקשת משרד הבינוי והשיכון, אגף להתחדשות עירונית, 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: 767,695.18.
 שווי מצטבר של כל התקשרויות המשך שנעשו להתקשרות הראשונה 2,803,424.58 כולל מע"מ.
לא בוצעה התקשרות המשך להתקשרות הראשונה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההתקשרות המבוקשת הינה בסכום של 2,803,424.58 ש"ח כולל מע"מ. לתקופה שמיום 26/07/2016 ועד ליום 27/07/2022, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) 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 2,803,424.58 ש"ח כולל מע"מ, וזאת בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות ובנוסף לאשר את זכות הברירה המבוקשת בסכום של 93,600.00 ש"ח כולל מע"מ. ההתקשרות הינה לתקופה שמיום 26/07/2016 ועד ליום 27/07/2022.
החלטת ועדת המכרזים טעונה אישור ועדת הפטור במשרד האוצר.

נציג היועץ המשפטי

חשבות

עינת גנון
יו"ר הוועדה

ישיבה מיום: 13/07/2016

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 : 26/07/2016 : היקף כספי (בש"ח כולל מע"מ) : 2,803,424.58
סיום ההתקשרות : 27/07/2022 : סעיף תקציבי : תכנון וניהול פרויקטים-2016 - 70030301

תחום עבודות

אדריכלות

שם עבודה

קרית משה - אדריכלות

תאור העבודה המבוקשת

אדריכל - פינוי בינוי לקריית משה רחובות- תב"ע ובינוי קרית משה רחובות היא שכונה שבה שיעור גבוה במיוחד של יוצאי האוכלוסייה האתיופית (65%). 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 בתוכנית ושהיא תשמש כקרקע משלימה ליצירת כדאיות כלכלית, להנעת התהליך בהליך של בינוי פינוי. התכנון המליץ על פינוי בינוי לכלל מבני השכונה למעט המבנים הקיימים שהינם צמודי קרקע מדובר במעבר 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, המוצע לשכונה, במהלכו נבנו יחסי אמון בינו לבין התושבים, דבר שהינו קריטי בהליכי התחדשות עירונית מאחר והתאפשר המעבר מתוכנית מתארית לתב"ע אין צורך להשלים את השלבים הסטטוטורים בתכנית. המתאר מאחר והתב"ע מתייחסת לכלל השכונה, והשלבים הסטטוטורים יושלמו בה. ועל כן בחוזה עבור תכנון המתארי 9/1520378/14 763,810 ₪ ישולם סך של 60% (458,286) מערך החוזה עבור השלמת שלבי התכנון הרלוונטים והוא יסגר עבור תכנון מפורט לשכונה נדרש.

עבור מתכנן חדש שאינו בקיא בפרטי התכנית וצריך ללמוד אותה על בוריה, כולל הכרת האוכלוסייה וצוות התכנון. בנוסף כל מתכנן חדש יוצק באופן טבעי נופך אישי ופרשנות אישית למאפייני הבנוי הנגזרים מתכנית המתאר

תכנון תב"ע לפי סעיפים 5.01 - 5.15 מלא, תכנון בינוי לפי סעיפים 6.01 - 6.04 סך החוזה 4,359,506 ₪, כולל מע"מ, לאחר הנחה של 15% יעמוד החוזה על 3,705,580 ₪ 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: 3,298,146 ש"ח כולל מע"מ

חושבה הנחה של 15% עפ"י מתווה הנחות.

סה"כ הגדלה זו לאחר הנחה: 2,803,424 ש"ח כולל מע"מ

אשר על כן יש בכך תועלת מובהקת למשרד, רצף תכנוני, חסכון בזמן ובכסף בהיקף של כ- 902,156 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 ביעוד 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)

לוח 9/1610310/16 גרסא 0

ש"ח	תאור עבודה	סעיפים	(ש"ח)	סה"כ (ש"ח)	
אדריכלות	אדריכלות	5.07	246,403.87	2,035,447.14	
שלב - תב"ע	תב"ע-התחדשות-	5.08	205,336.56		
	עירונית קריית משה	5.09	513,341.40		
	רחובות	5.10	308,004.84		
		5.11	143,735.59		
		5.12	143,735.59		
		5.13	143,735.59		
		5.14	143,735.59		
		5.15	143,735.59		
אדריכלות	אדריכלות-בינוי-התחדש	6.02	97,914.69		360,642.25
שלב - בינוי	ות עירונית, קריית משה	6.03	58,748.81		
1: 500	רחובות,	6.04	195,829.37		
סה"כ(ש"ח)					2,396,089.39

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) לתקנות חובת מכרזים התשנ"ג 1993.

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

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) : 3,571,120
- אחוז מצטבר מההתקשרויות הקודמת (לפי מדד מקורי) : 465.17
- 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

שמות מתכננים מוצעים ומספרי-ספק	לחוזה 9/1610310/16 גרסא 0	רמת התמחות	עומס חוזים (תומים) (ש"ח)	עומס חוזים (בתהליך) (ש"ח)	נבחר
שם מתכנן מספר ספק	עדן בר-אדריכל ומתכנן	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

13/07/2016 תאריך

תאריך

תאריך החלטת ועדה

תאריך הדפסה 13/07/2016 13:49 סטטוס הדפסה תאריך התכנסות הוועדה - 60

הודפס ע"י: גלית רוזן בתאריך 13/07/2016

לחווה 9/1610310/16 גרסא 0

נתוני חישוב לוועדת הפטור

תאריך התחלה 26/07/2016

תאריך סיום 27/07/2022

חווה	מס' גרסא	סכום גירסא לא צמוד	סכום גירסא צמוד	הצמדה מתאריך	הצמדה לתאריך	ספק	הערה
9/1520378/14	0	779,304.80	767,695.18	01/10/2014	01/05/2016	511650426 בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	
9/1610310/16	0	2,803,424.58	2,803,424.58	01/05/2016	01/05/2016	511650426 בר - לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	פניה מספר : 580831
			2,803,424.58				

סה"כ התקשרויות המשך