

מדינת ישראל

משרד האוצר - החשב הכללי

תאריך: כ"ה תמוז התשע"ו
31 ביולי 2016
סימוכין: 215793

סיכום ישיבת ועדת פטור ממכרז מיום 31/07/16

משתתפים:

מר מרדכי אלישע, סגן בכיר לחשבת הכללית, יו"ר הוועדה
רו"ח אלי ביתן, חשב בכיר-מטה חשב כללי, חבר ועדה
עו"ד אלי רוזנפלד, לשכה המשפטית משרד האוצר, יועץ משפטי

הנושא: משרד הבינוי והשיכון

החלטת ועדת המכרזים מיום 03/05/16
נתקבל בוועדת הפטור ביום 19/05/16
השלמות מיום 19/7/16

בקשה מס': 580831

בקשה לאישור החלטת ועדת המכרזים להתקשרות עם חברת עזן בר - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ, לצורך ביצוע תכנית מתאר להתחדשות עירונית לתקופה שמיום 26/07/16 ועד ליום 27/07/22, בסכום של 2,803,425, ובנוסף זכות ברירה בסך של 93,600 ₪ על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993 (להלן - תקנות חובת המכרזים).

היקף ההתקשרות המבוקש/המאושר:
2,803,425 ₪ כולל מע"מ

החלטת הוועדה: ממליצים בפני החשבת הכללית על מתן פטור מחובת מכרז להתקשרות עם חברת עזן בר - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ, על פי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, לתקופה שמיום 27/07/22 ועד ליום 31/07/16. בסכום של 2,803,425, ובנוסף זכות ברירה בסך של 93,600 ₪

הערות ונימוקים:

1. בשנת 2014 זכתה עיריית רחובות בקול קורא למימון תכנית מתאר להתחדשות עירונית בשכונת קריית משה - שכונה בעלת שיעור גבוה במיוחד של יוצאי האוכלוסייה האתיופית (65%).
2. לשם ביצוע תכנית מתאר להתחדשות עירונית בשכונה זו מסוג בינוי-פינוי-בינוי נבחר המתכנן מתוך המאגר. התקשרות זו הייתה צפויה להיות בין התאריכים 10.12.20-10.12.14 בהיקף של 765,364 ₪ כולל מע"מ.
3. תכנית המתאר שהוזמנה הייתה לכלל השכונה על פי הקו הכחול שבתכנית שכלל הן קרקע מבונה והן קרקע פנויה. לאור הסכמתם של רשות מקרקעי ישראל ושל המשרד להגנת הסביבה להסיר את המגבלות מהקרקע הפנויה, ולהסב אותה לקרקע משלימה לשם יצירת כדאיות כלכלית להנעת התהליך של בינוי-פינוי-בינוי, המתכנן המליץ על התחדשות עירונית מסוג זה לכלל מבני השכונה למעט מבנים צמודי-קרקע.
4. כעת, משהפרויקט הפך לכלכלי ולאחר מספר שיתופי ציבור, החליט המשרד לעבור לתכנון מפורט שמכוחו יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה, לקצר תהליכים סטטוטוריים, ולאפשר סיכויי מימוש גבוהים יותר. לאור זאת, בחוזה הנוכחי עם המתכנן ישולם 60% בלבד מערך ההתקשרות (458,286 ₪) עבור שלבי התכנון הרלוונטיים והוא יסגר, כאשר התהליכים הסטטוטוריים יושלמו בתכנית המפורטת.
5. מהות הגדלה זו היא ביצוע התכנית המפורטת על ידי אותו המתכנן של תכנית המתאר המקומית. הגדלת ההתקשרות עם מתכנן זה תוביל לחסכון בסך 902,156 ₪. עלות ההתקשרות עם מתכנן חדש עומדת על 3,705,580 ₪ (לאחר הנחה של 15%), לעומת עלות ההתקשרות עם המתכנן הקיים אשר עומדת על 2,803,425 ₪ (לאחר הנחה של 15%). הפער הכספי בין התקשרויות אלה נובע מסעיפים תכנוניים שעל המתכנן החדש יהיה לבצע באם ייבחר. במסגרת כך, על המתכנן ללמוד את התכנית על בוריה, כולל הכרת האוכלוסייה וצוות התכנון, ולבחון אותה מראשיתה מבחינה מקצועית.

6. נוסף על כך, התקשרות המשך עם המתכנן הנוכחי תביא לחסכון בזמן ולרציפות תכנונית, שכן הוא מצוי בפרטי תכנית המתאר ומתואם עם צוות התכנון. מה גם שמתכנן זה השתתף במספר שיתופי ציבור על התכנון אשר במהלכם נבנו יחסי אמון בינו לבין התושבים. יחסים אלה מהווים גורם קריטי בהליך התחדשות עירונית מסוג זה.
7. לפיכך, הגדלת ההתקשרות עם המתכנן צפויה להוביל לחסכון בזמן ובכסף ולרציפות תכנונית, ועל כן יש בכך תועלת מובהקת למשרד.
8. מלבד זאת, המשרד מבקש להקים אופציה על סך 93,600 ₪ כולל מע"מ בין התאריכים 26.7.16-27.7.22 לשינוי תכנית מתאר מחוזית במידה ויידרש לכך.
9. יצוין כי לא צפויות הגדלות נוספות בהתקשרות זו מעבר לאופציות המפורטות לעיל. מדובר בהגדלת התקשרות בתנאים זהים.
10. המשך ההתקשרות הינו בתנאים זהים להתקשרות הראשונה.
11. מר אוראל יפרח, מנהל תחום שיכון ומקרקעין, בחוות דעתו מיום 19 ביולי 2016, ממליץ לאשר את ההתקשרות.

עו"ד אילן רוזנפלד

רו"ח אלן ביתן

מר מרדכי אלישע

אישור החשבת הכללית:

אני מאשרת את התקשרות המשך בפטור מחובת מכרז, לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים, וזאת בכפוף לאמור לעיל בהחלטת ועדת הפטור.

גב' מיכל עבאדי-בויאנג'ו

תאריך