

טופס בקשה לאישור התקשרות לרכישת שירותי תכנון

אל: ועדת מכרזים לרכישת שירותי תכנון

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| מאת (היחידה) | מח' תכנון - מרחב עיסקי ת"א | נושא ההתקשרות | רכישת השתתפות בשירותי תכנון - הכנת תב"ע למתחם "תחנת הקמח מוזס" בת"א |
| שווי ההתקשרות (ללא מע"מ) | 275,450 ש"ח - 35% ש"ח הכאמ | תקופת ההתקשרות | |
| סיווג ההתקשרות (למלא את השדה המתאים) | מכרז מרכזי של מיתלה הרכש הממשלתי מספר: | מכרז פומבי של רשות מקרקעי ישראל מספר: | פטור ממכרז לפי תקנה: 3 - 29 ל"תקנות חובת מכרזים" |

תאור מהות ההתקשרות *

מדובר במתחם בשטח כ - 3.7 ד', הממוקם במזרח ת"א, בין נתיבי איילון לרח' יגאל אלון על רח' מוזס בגוש 7093 חלקה 7. הבעלות - "מדינה". במגרש קיים מבנה מחסן אספקה ומשרדים של "משרד הבריאות" בשטח של כ - 2,785 מ"ר.

בעלי טחנת הקמח הסמוכה למגרש הרשות, יוזמים שינוי ומציעים/מבקשים בהמלצת הועדה המקומית ת"א הרואה את כל המתחם כיחידה תכנונית אחת, להצטרף לתכנון הכולל, המאפשר להגיע בתכנון משותף לבינוי ואחוזי בינוי משמעותיים (מעל 1000 ברוטו).

כרקע קצר, לפני כשנתיים אישרו לעצמם היזמים הפרטיים תב"ע באחוזים נמוכים בהרבה - 350% (תב"ע שתוכננה תחילה עימנו והיתה ביוזמתנו, אך בשל מטלות ציבוריות שנדרשו ע"י העירייה ירדה מהפרק) לאחר קידום תכנון בנפרד. אותם פרטיים לא מימשו את התכנית ובעצמם מבקשים להגדיל שוב את הזכויות כעת. האדריכל המוצע מטעמם (היה בעבר מתכנן הפרוייקט מטעמנו).

הכוונה שכל אחד יוכל לממש את הבינוי בתחומו, באופן נפרד, מבלי הצורך באיחוד וחלוקה.

התכנית תכלול מס' חלקות פרטיות סמוכות, כמסומן בקו הצהוב, מהן חלקנו מהווה 40% מתוך כ - 10 דונם המוצעים לתכנון העכשווי (יתכן ויתווספו פרטיים נוספים מכיוון צפון - באופציה התכנית יכולה לכלול עד 21 דונם, כמסומן בקו הכחול ואז חלקנו יקטן כמובן ויעודכן). האדריכל מתוך זהירות ציין 35% כרגע. יש בהחלט סיכוי שהמספר ישתנה.

נימוקים לאישור הבקשה ולסיווג התקשרות *

מדובר כאמור ביוזמת השכנים בבעלות הפרטית הצמודים לקרקע הרשות (גוש 7093 חלקות 202, 203). עיריית ת"א כאמור ביקשה לתכנן את רוב אם לא כל המתחם מסביב.

קידומה של תכנית שכזו במסגרת רחבה יותר, יתרונה בתמיכת הועדה המקומית ובמתן זכויות גבוהות בהרבה - ניתן להגיע גם לאזור ה- 800% עיקרי ואולי אף יותר. עפ"י תכנית המתאר תא/5000 המופקדת בימים אלה, מיועד האזור ל"אזור תעסוקה מטרופוליני" והבינוי בו יכל להגיע למעל 40 קומות, ובחישוב של 75% תעסוקה ו - 25% למגורים ניתן להגיע לכ - 25,000 מ"ר ומעלה תעסוקה וכ - 80-100 יח"ד לפחות למגורים.

נושא העסקת האדריכל נבחן גם בפריזמה של חברה מתכננת - לא כלכלי! (לא לחברה שכזו ולא לאדריכל לאור גודל המגרש והשילוב בנוסחאות המקובלות של המינהל). כמו כן נבחנה האפשרות כי העירייה תיקח ותקדם את התכנית ואנו נשתתף בעד מחצית כפי שמקובל לעיתים, אפשרות שירדה אף היא מהפרק בשל דחייתה של העירייה את הרעיון.

בנסיבות הקיימות, לאור תמיכתה של הועדה המקומית ולאור יוזמת השכנים ובחירתם את האדריכל, אין אלא להתקשר בהתקשרות ישירה.

יש כאן מצב עובדתי של מתכנן מוכתב מטעם הפרטיים ולנו הברירה, אם להצטרף ולהרוויח אם לאו.

לאור המצב מבוקשת התקשרות עימו כ"ספק יחיד" לפי תקנה 3 - 29 לתקנות המכרזים.

מצ"ב פירוט שכר התכנון המוצע ע"י האדריכל רוני זייברט כולל יועצים שונים כמפורט (אם ידרשו נוספים תועבר פניה נפרדת).

| | | | |
|-------------|--------------------|---------|-------|
| עמרים אלמוג | מתכנן מ. עיסקי ת"א | 17.8.14 | חתימה |
| שם | תפקיד | תאריך | חתימה |

| | | |
|--------------|----------|---|
| תקנה תקציבית | 98202402 | אישור ראש תחום פיקוח תקציבי באגף הכספים (טרם הגשת הבקשה לוועדה) |
|--------------|----------|---|