

**פרוטוקול ועדת מכרזים - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
(להלן – ועדת המכרזים) מיום 21/02/2023**

**הבקשה:** בקשת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לאשר מימוש זכות ברירה (אופציה), שכלולה בחוזה מס' 9/1667419/17(3) (להלן – ההתקשרות הקודמת) עם 'מערבי שלמה' - 22879613 (להלן – המתכנן) לצורך מתן שירותים בנושא תב"ע - יועץ השמאות (להלן – השירותים) ביישוב כרמיאל (להלן - האתר).

**נתוני ההתקשרות הראשונה:**


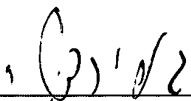
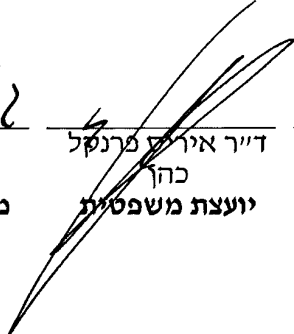
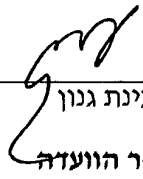
ההתקשרות הקודמת הינה לתקופה החל מיום 10/11/2021 ועד ליום 31/12/2022 והיא כללה זכות ברירה (אופציה) להתקשרות המשך עם המתכנן לצורך מתן שירותים באתר, בסכום של 100,000.00 ש"ח כולל מע"מ לתקופה עד 31/12/2023. השירותים הנדרשים במסגרת מימוש זכות הברירה מפורטים בנספח א' שמצורף לפרוטוקול זה.

ההתקשרות המבוקשת הינה בסכום של 68,588.44 ש"ח כולל מע"מ. לתקופה החל מיום 21/02/2023 ועד ליום 31/12/2023, בפטור מחובת מכרז בהתאם לתקנה 3 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן – התקנות).

יצוין כי בהתאם לנוהל מאגר מתכננים של משרד הבינוי והשיכון סכום ההתקשרות המבוקש הוא לאחר הנחה בשיעור של 0%.

**החלטה:**

ועדת המכרזים מחליטה לאשר את מימוש זכות הברירה עם המתכנן (חוזה מס' 9/1667419/17), לצורך מתן השירותים, בסכום של 68,588.44 ש"ח כולל מע"מ, וזאת בהתאם לתקנה 3 לתקנות ההתקשרות הינה לתקופה החל מיום 21/02/2023 ועד ליום 31/12/2023. תקנה תקציבית : תכנון בהתחדשות עירונית - 54350116 - 2023

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  |  |  |  |
| אלעד דיבורץ   | גורי נדלר   | ד"ר איריס מרנקל<br>כהן  | עינת גנון   |
| מ"מ חשב הרשות<br>הממשלתית<br>להתחדשות<br>עירונית                                    | מנהל אגף תכנון<br>בכיר  | יועצת משפטית  | יו"ר הוועדה   |

28/02/2023 : ישיבה מיום:

### נספח א לפרוטוקול ועדת מכרזים להזמנות תכנון

|                 |      |               |                          |
|-----------------|------|---------------|--------------------------|
| מחוז :          | מחוז | חווה :        | חווה                     |
| כרמיאל :        | ישוב | מס' פרויקט :  | 38209                    |
| אתר לא ספציפי : | אתר  | שם הפרויקט :  | ניוד זכויות תמא 38       |
| מס' מכרז :      |      | שיטת הבחירה : | בחירה ממאגר - חווה המשכי |

### נתוני ההתקשרות

|                              |                 |                  |            |
|------------------------------|-----------------|------------------|------------|
| היקף כספי (בש"ח כולל מע"מ) : | 68,588.44       | תחילת ההתקשרות : | 21/02/2023 |
| סעיף תקציבי :                | 54350116 - 2023 | סיום ההתקשרות :  | 31/12/2023 |
| שם מתכנן :                   | מערבי שלמה      | מס' מתכנן :      | 22879613   |

### תחום עבודות

תב"ע - יועץ השמאות

### שם עבודה

שמאי

### תאור השינוי המבוקש

מימוש אופציה לשמאי לתב"ע התחדשות עירונית לניוד זכויות שכונת הפרחים כרמיאל  
זוהי התכנית ההתחדשות העירונית הראשונה בעיר כרמיאל אשר מקודמת במנגנון ייחודי של חיזוק מבנים.  
קיימים נגד רעידות אדמה ותוספת יח"ד חדשות בשטחי חניונים ציבוריים. התכנית מקודמת משנת 2015 וכעת  
הגיעה לשלב מתקדם של מילוי תנאים להפקדה לאחר דיון להפקדה בוועדה המחוזית  
נדרש לבצע עדכון פרמטרים בדגש על עדכון שטחי הבנייה כפי שמוגדרים במסמכי התכנית  
התכנית נמצאת בשלב דיון להפקדה בוועדה המחוזית ולכן נדרש עדכון פרמטרים להתאמת מסמכי התכנית  
להליכי התכנון  
שטח התכנית קטן מ 65 דונם ל 60 דונם, כמו כן עדכנו שטחי הבנייה - למגורים, מסחר ומוסדות ציבור בעקבות כך  
היקף הבניה השקול גדל מ 27,740 מ"ר ל 71,184 מ"ר  
לאור העדכונים, מבוקשת מימוש אופציה בסך של 68,589 ש"ח כולל מע"מ  
בחווה קיימת אופציה להארכה והרחבת ההתקשרות בסך של 100,000 ש"ח כולל מע"מ  
יתרת אופציה לאחר מימוש 31,411 ש"ח כולל מע"מ  
בהתאם לנספח ב יובהר כי סך ההגדלות מתוך סך ההתקשרות בפרויקט עומד של שיעור של 35%  
בהתאם לסעיף 3.2.3 לעדכון הודעת תכס 1.2.2.3 "הנחיות לביצוע התקציב המשכי בשנת 2023" מיום 1.1.23  
ולאור העובדה כי מדובר בהתקשרות חיוניות לפעילות הרשות הממשלתית ובסכום אשר אינו עולה על 5 מלשח  
בתוקף חשב המשרד לאשר התקשרות זאת

| שם          | תאור עבודה    | סעיפים                          | (ש"ח)            | סה"כ (ש"ח)       |
|-------------|---------------|---------------------------------|------------------|------------------|
| תביע - יועץ | עדכון פרמטרים | קבלת מטרות על מטעם המזמין       | 2,931.13         | 58,622.60        |
| השמאות      |               | הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם  | 4,042.94         |                  |
| שלב - תביע  |               | בחירת חלופה מועדפת              | 2,425.76         |                  |
|             |               | עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך | 5,255.82         |                  |
|             |               | הכנת חלופות לתביע               | 2,931.13         |                  |
|             |               | בחירת חלופה מועדפת              | 2,931.13         |                  |
|             |               | עיבוד חלופה נבחרת               | 5,862.26         |                  |
|             |               | הכנת התשריט, התקנון והנספחים    | 5,862.26         |                  |
|             |               | ליווי התוכנית בוועדה המקומית    | 2,931.13         |                  |
|             |               | קבלת המלצת הוועדה המקומית       | 5,862.26         |                  |
|             |               | ליווי התוכנית בוועדה המחוזית    | 2,931.13         |                  |
|             |               | קבלת המלצת הוועדה המחוזית       | 8,793.39         |                  |
|             |               | מתן תוקף לתוכנית                | 5,862.26         |                  |
|             |               |                                 | <b>סה"כ(ש"ח)</b> | <b>58,622.60</b> |

**הבקשה במסגרת מימוש אופציה: כן**

| מקצוע | שלב תכנון | סכום בש"ח | הערות |
|-------|-----------|-----------|-------|
|       |           | 68,588.44 |       |

**החלטה**

הוועדה ממליצה לאשר התקשרות לפי תקנה 33 לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג 1993. (מימוש זכות ברירה).

**תנאי תשלום** שכר לפי תעריף-תפוקות **שיטת הבחירה** - בחירה ממאגר **אחוז הנחה** חוזה המשכי

**המשך התקשרות** הינו בתנאים זהים

**נתונים מצטברים(חוזה המשכי)**

|  |              |
|--|--------------|
| תאריך התחלה עבודה של המתכנן באתר ( התקשרות מקורית) | 30/12/2015 : |
| עלות מצטברת (כולל בקשה נוכחית בש"ח)                | 273,257 :    |
| אחוז מצטבר מההתקשרויות הקודמת (לפי מדד מקורי)      | 501.66 :     |
| אומדן שכר טרחה למתכנן עד לסיום הפרויקט(בש"ח)       | :            |
| תאריך יעד לסיום הפרויקט                            | 31/12/2023 : |

מס' פניה קודמת: 2 ע"ס גרסא 2: ש"ח

לחוזה 9/1667419/17 גרסא 3

**מתכננים**

| שם מתכנן     | מספר ספק | התמחות                         | רמת התמחות    | עומס חוזים (בתהליך(ש"ח) | עומס חוזים (חתומים(ש"ח) | נבחר                                |
|--------------|----------|--------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| 1 מערבי שלמי | 22879613 | שמאים - יעוץ כללי ועריכת שומות | תכניות גדולות | 268,187                 | 20,593                  | <input checked="" type="checkbox"/> |

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

תאריך

13/02/2023

תאריך

תאריך החלטת ועדה

תאריך הדפסה 28/02/2023 16: 51 סטטוס הדפסה התכנסות הוועדה / שליחה לתתימות - 60

הודפס ע"י: עדי חן בתאריך 28/02/2023

לחווה 9/1667419/17 גרסא 3

נתוני חישוב לוועדת הפטור

תאריך התחלה 21/02/2023

תאריך סיום 31/12/2023

| חווה         | מס' גרסא | סכום גירסא לא צמוד | סכום גירסא צמוד | הצמדה מתאריך | הצמדה לתאריך | ספק                    | הערה                                |
|--------------|----------|--------------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|-------------------------------------|
| 9/1587823/15 | 0        | 49,938.33          | 54,470.92       | 01/11/2015   | 01/12/2022   | 22879613<br>מערבי שלמה | אישור וועדת מכרזים                  |
| 9/1667419/17 | 0        | 49,938.33          | 54,143.44       | 01/01/2017   | 01/12/2022   | 22879613<br>מערבי שלמה | אישור וועדת מכרזים                  |
| 9/1667419/17 | 1        | 90,984.47          | 96,053.98       | 01/09/2021   | 01/12/2022   | 22879613<br>מערבי שלמה | פניה מספר : 2<br>וועדה : 07/11/2021 |
| 9/1667419/17 | 2        | 0.00               | 0.00            | 01/10/2022   | 01/12/2022   | 22879613<br>מערבי שלמה | שינוי להארכת תוקף                   |
| 9/1667419/17 | 3        | 68,588.44          | 68,588.44       | 01/12/2022   | 01/12/2022   | 22879613<br>מערבי שלמה | מימוש אופציה                        |
|              |          |                    | 218,785.86      |              |              |                        |                                     |

סה"כ  
התקשרויות  
המשך



21/2/23

לכבוד

ועדת המכרזים

**על סדר היום: עדכון פרמטרים בתב"ע להתחדשות עירונית שכונת הפרחים בכרמיאל**

התכנית מקודמת משנת 2015 והגיעה לשלב מתקדם של מילוי תנאים להפקדה לאחר דיון להפקדה בוועדה המחוזית.

נדרש לבצע עדכון פרמטרים בדגש על עדכון שטחי הבנייה כפי שמוגדרים במסמכי התכנית שנדונו בדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

העדכונים הנדרשים הם: שטח התכנית קטן מ 65 דונם ל 60 דונם, עדכנו שטחי הבנייה - למגורים, מסחר ומוסדות ציבור ובעקבות כך היקף הבניה השקול גדל מ 27,740 מ"ר ל 71,184 מ"ר.

להלן טבלה את המרכזות את הסכומים המבוקשים להגדלה לכל יועץ וסכום התקשרות של היועץ עד כה. הסכומים כוללים מע"מ.

| היועץ                  | סכום מבוקש להגדלה                    | סכום ההתקשרות         |
|------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| אדריכל                 | 253,125                              | 290,732               |
| מנהלת פרויקט           | התקשרות חדשה במסגרת מכרז חברות ניהול | 130,459               |
| יועץ נוף               | 106,046                              | 187,895               |
| יועץ תנועה             | 55,810                               | 81,600                |
| יועץ שמאות             | 68,588                               | 140,000               |
| יועץ מים וביוב         | 16,850                               | 55,692                |
| מודד                   | -                                    | 253,000               |
| חברה ושיתוף ציבור      | -                                    | 141,753               |
| יועץ הידרולוגיה וניקוז | 5,372                                | 14,856                |
| יועץ חשמל              |                                      | 28,226                |
| מהנדס מבנים            |                                      | 105,300               |
| סה"כ                   | 505,791 ₪ כולל מע"מ                  | 1,429,513 ₪ כולל מע"מ |

שיעור ההגדלה המבוקש מסך תקציב הפרויקט הוא כ-35% (כ- 500 אש"ח מתוך כ-1.5 מלש"ח).

חוזת

3 תב"ע - יועץ השמאות

*מאמר*

חוזת 3 שינוי 9/1667419/17

עדכון פרמטרים

**שלבים משכים ותנאי תשלום**

|           |                          |             |                          |
|-----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| 180       | מספר בעלי קרקע           | 71,185 - B  | היקף הבניה במ"ר          |
|           | קנה מידה                 |             | שטח בנוי במ"ר            |
| 1.00 - E6 | מקדם שני מקצועות או יותר | 0.4816 - B1 | שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי |
|           |                          | 0.9648 - D  | מקדם היקף                |
|           |                          | 2.5465 - D1 | מקדם מספר בעלי קרקע      |
|           |                          | 1.00 - E4   | מקדם שיתוף הציבור        |
|           |                          | 1.20 - E5   | מקדם ישוב מבודד          |

שכר טירחה =  $(B*B1)*D*D1*E4*E5*E6$

| סה"כ שכר לשלב    | אחוז שרותים     | משך | תיאור סעיף                                     | מס'  |
|------------------|-----------------|-----|--|------|
| 2,931.13         | 2.9             | 0   | קבלת מטרות על מטעם המזמין                      | 5.01 |
| 4,042.94         | 4.0             | 0   | הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים | 5.02 |
| 2,425.76         | 2.4             | 0   | בחירת חלופה מועדפת                             | 5.03 |
| 5,255.82         | 5.2             | 0   | עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי           | 5.04 |
| 2,931.13         | 2.9             | 0   | הכנת חלופות לתב"ע                              | 5.07 |
| 2,931.13         | 2.9             | 0   | בחירת חלופה מועדפת                             | 5.08 |
| 5,862.26         | 5.8             | 0   | עיבוד חלופה נבחרת                              | 5.09 |
| 5,862.26         | 5.8             | 0   | הכנת התשריט, התקנון והנספחים                   | 5.10 |
| 2,931.13         | 2.9             | 0   | ליווי התוכנית בוועדה המקומית                   | 5.11 |
| 5,862.26         | 5.8             | 0   | קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית              | 5.12 |
| 2,931.13         | 2.9             | 0   | ליווי התוכנית בוועדה המחוזית                   | 5.13 |
| 8,793.39         | 8.7             | 0   | קבלת המלצת הוועדה המחוזית                      | 5.14 |
| 5,862.26         | 5.8             | 0   | מתן תוקף לתוכנית                               | 5.15 |
| <b>58,622.60</b> | <b>סה"כ שכר</b> |     |  |      |

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 12/2022 בסך 108.0000 נקודות

|                |     |
|----------------|-----|
| סה"כ חוזת קודם | .00 |
|----------------|-----|

|            |           |
|------------|-----------|
| סה"כ       | 58,622.60 |
| קופות גמל  | .00       |
| התיקרות    |           |
| העתקות אור | .00       |
| שכר טירחה  | 58,622.60 |



חוזה

3 תב"ע - יועץ השמאות

חוזה 9/1667419/17 שינוי 3

עדכון פרמטרים - שמאי תכנית הפרחים כרמיאל עדכון שטחי הבנייה - למגורים, מסחר ומוסדות ציבור.

שלבים משכים ותנאי תשלום

|           |                          |             |                          |
|-----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| 180       | מספר בעלי קרקע           | 71,185 - B  | היקף הבניה במ"ר          |
|           | קנה מידה                 |             | שטח בנוי במ"ר            |
| 1.00 - E6 | מקדם שני מקצועות או יותר | 0.4816 - B1 | שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי |
|           |                          | 0.9648 - D  | מקדם היקף                |
|           |                          | 2.5465 - D1 | מקדם מספר בעלי קרקע      |
|           |                          | 1.00 - E4   | מקדם שיתוף הציבור        |
|           |                          | 1.20 - E5   | מקדם ישוב מבודד          |

שכר טירחה =  $(B*B1)*D*D1*E4*E5*E6$

| מס'  | תיאור סעיף                                     | משך | אחוז שרותים | סה"כ שכר לשלב    |
|------|--|-----|-------------|------------------|
| 5.01 | קבלת מטרות על מטעם המזמין                      | 0   | 5.0         | 2919 5,053.67    |
| 5.02 | הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים | 0   | 7.0         | 4088 7,075.14    |
| 5.03 | בחירת חלופה מועדפת                             | 0   | 4.0         | 2335 4,042.94    |
| 5.04 | עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי           | 0   | 9.0         | 5256 9,096.61    |
| 5.07 | הכנת חלופות לתב"ע                              | 0   | 5.0         | 2919 5,053.67    |
| 5.08 | בחירת חלופה מועדפת                             | 0   | 5.0         | 2919 5,053.67    |
| 5.09 | עיבוד חלופה נבחרת                              | 0   | 10.0        | 5839 10,107.35   |
| 5.10 | הכנת התשריט, התקנון והנספחים                   | 0   | 10.0        | 5839 10,107.35   |
| 5.11 | ליווי התוכנית בוועדה המקומית                   | 0   | 5.0         | 2919 5,053.67    |
| 5.12 | קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית              | 0   | 10.0        | 5839 10,107.35   |
| 5.13 | ליווי התוכנית בוועדה המחוזית                   | 0   | 5.0         | 2919 5,053.67    |
| 5.14 | קבלת המלצת הוועדה המחוזית                      | 0   | 15.0        | 8759 15,161.02   |
| 5.15 | מתן תוקף לתוכנית                               | 0   | 10.0        | 5839 10,107.35   |
|      | סה"כ שכר                                       |     |             | 68090 101,073.46 |

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 12/2022 בסך 108.0000 נקודות

|                |     |
|----------------|-----|
| סה"כ חוזה קודם | .00 |
|----------------|-----|

|            |            |
|------------|------------|
| סה"כ       | 101,073.46 |
| קופות גמל  | .00        |
| התיקרות    |            |
| העתקות אור | .00        |
| שכר טירחה  | 101,073.46 |

**חוזת**

**1 תב"ע - יועץ השמאות**

חוזת 9/1667419/17 שינוי 0  
 תבע לניוד זכויות במסגרת תמ"א 38

**שלבים משכים ותנאי תשלום**

|           |                          |             |                          |
|-----------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| 180       | מספר בעלי קרקע           | 25,740 - B  | היקף הבניה במ"ר          |
|           | קנה מידה                 |             | שטח בנוי במ"ר            |
| 1.00 - E6 | מקדם שני מקצועות או יותר | 0.4433 - B1 | שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי |
|           |                          | 1.2241 - D  | מקדם היקף                |
|           |                          | 2.5465 - D1 | מקדם מספר בעלי קרקע      |
|           |                          | 1.00 - E4   | מקדם שיתוף הציבור        |
|           |                          | 1.20 - E5   | מקדם ישוב מבודד          |

**שכר טירחה = (B\*B1)\*D\*D1\*E4\*E5\*E6**

| סה"כ שכר לשלב    | אחוז שרתים      | משך | תיאור סעיף                                     | מס'  |
|------------------|-----------------|-----|--|------|
| 2,134.12         | 5.0             | 0   | קבלת מטרות על מטעם המזמין                      | 5.01 |
| 2,987.76         | 7.0             | 0   | הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים | 5.02 |
| 1,707.29         | 4.0             | 0   | בחירת חלופה מועדפת                             | 5.03 |
| 3,841.41         | 9.0             | 0   | עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי           | 5.04 |
| 2,134.12         | 5.0             | 0   | הכנת חלופות לתב"ע                              | 5.07 |
| 2,134.12         | 5.0             | 0   | בחירת חלופה מועדפת                             | 5.08 |
| 4,268.23         | 10.0            | 0   | עיבוד חלופה נבחרת                              | 5.09 |
| 4,268.23         | 10.0            | 0   | הכנת התשריט, התקנון והנספחים                   | 5.10 |
| 2,134.12         | 5.0             | 0   | ליווי התוכנית בוועדה המקומית                   | 5.11 |
| 4,268.23         | 10.0            | 0   | קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית              | 5.12 |
| 2,134.12         | 5.0             | 0   | ליווי התוכנית בוועדה המחוזית                   | 5.13 |
| 6,402.35         | 15.0            | 0   | קבלת המלצת הוועדה המחוזית                      | 5.14 |
| 4,268.23         | 10.0            | 0   | מתן תוקף לתוכנית                               | 5.15 |
| <b>42,682.33</b> | <b>סה"כ שכר</b> |     |  |      |

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 10/2015 בסך 99.6000 נקודות

|                |     |
|----------------|-----|
| סה"כ חוזת קודם | .00 |
|----------------|-----|

|            |           |
|------------|-----------|
| סה"כ       | 42,682.33 |
| קופות גמל  | .00       |
| התיקרות    |           |
| העתקות אור | .00       |
| שכר טירחה  | 42,682.33 |