

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר – מנהל התכנון**  
**ועדת מכרזים**

סימוכין : 23430

**פרוטוקול ועדת מכרזים בסבב מיום 10/7/2017**

**חברי הוועדה:**

גב' אדית בר - ממלאת מקום יו"ר ועדת המכרזים

עו"ד יעלה רובנשטיין - יועצת משפטית

גב' גייהאן אבזאך – חשבת מינהל התכנון

גב' יפית כרפסי - מרכזת ועדת מכרזים

**החלטה לפניה מס' : 2392 / 1 - פניה להרחבת התקשרות (כמות)**

**הרחבת התקשרות לתכנית מתאר חיפה - בקשה לתוספת תקציבית, פרוינד יצחק**

**- באמצעות יצחק פרוינד- ייעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ - מספר מרכבה**

**4501083468**

**מציגים:**

חנוך ברש – מנהל אגף א' תפעול ותקצוב

**רקע:**

**א. רקע ונימוקים לבקשה**

1. תכנית המתאר לחיפה מקודמת על ידי משרדו של יצחק פרוינד מתוקף זכיה במכרז פומבי 25/2001. ההתקשרות בתוקף החל מיום 2.3.2003, בהיקף כולל של 2,825,255 ₪ לא כולל מע"מ.
2. החוזה המקורי כלל אבני דרך עד הפקדת התכנית, ללא תקציב לשלב מילוי תנאים לתוקף ואישור התכנית (ר' פירוט מצורף). בתאריך 9.4.2008 החליטה ועדת מכרזים על שינוי שלבי התשלום, כך ש- 15% מהיקף החוזה ישולם עבור אבן דרך 'פרסום הודעה על מתן תוקף' במקום 'תכנית אב ומדיניות פיתוח', ללא שינוי בהיקף ההתקשרות. בתיקון ההסכם נקבע כי המתכננים יקבלו את התשלום עבור השלב האחרון **עם פרסום ההודעה על מתן תוקף לתכנית או 18 חודשים מיום פרסום ההודעה בדבר הפקדת התכנית, המוקדם מביניהם**. התכנית פורסמה להפקדה ביום 20.3.2014 ואבן דרך אחרונה זו שולמה בהתאם להסכם האמור באוקטובר 2015.
3. תכנית המתאר של חיפה נמנית על התכניות המורכבות ביותר בארץ, שכן בנוסף לצורך במתן מענה תכנוני וחזון להתפתחות העיר הראשה במחוז - עיר מטרופולין - קיימים בתחומה שטחים רבים, בהם שימושי קרקע ייחודיים המהווים חלק מתשתית לאומית כלל ארצית. עובדה זו התבטאה הן במשך תהליך האישור ומורכבותו, הן במספר ההתנגדויות הגבוה (מעל- 1,200) והן בהחלטות מוסדות התכנון השונים אשר דנו בה.

## מדינת ישראל

### משרד האוצר – מנהל התכנון

#### ועדת מכרזים

4. החוקר אשר מונה לשמיעת ההתנגדויות ומתן המלצה לגביהן, עסק בשמיעתן, חקירת הנושאים הכלולים בהן וגיבוש המלצות במהלך שנה של עבודה אינטנסיבית, אשר גובשה לדו"ח הכולל כ- 600 עמודים. בהתאם, נדרשה הועדה המחוזית להתייחס בפירוט גבוה מהרגיל לתכני התכנית המורכבת הזו ולהעמיק בהם, העמקה שבאה לידי ביטוי בהחלטה לאישור התכנית, הכוללת למעלה ממאתיים סעיפי החלטה, המקיפים את כלל נושאי התכנון ומחייבים תיקונים, שהם מעבר למקובל, במסמכי התכנית.

חלק מהתיקונים הנדרשים הינם פועל יוצא של שינויים שחלו במדיניות התכנון הארצית, כמו גם תכניות משמעותיות שקודמו במקביל לתכנית המתאר בתחום העיר, כגון נמל חיפה, חזית הים העירונית, פארק מורדות נחל קישון, מערך מסילות הברזל (כולל שיקוע וחישמול הרכבת) ועוד. בכל אלה התקבלו החלטות אשר יש להן השלכות על תכנית המתאר ואשר הוטמעו בהחלטת הועדה המחוזית.

בנוסף, החלטת הועדה המחוזית מחייבת לבצע תיקונים הכוללים בחינה מחודשת של נושאי תכנון שונים בתחום העיר, כגון גובה הבינוי באזורים שונים בעיר, אזורים להתחדשות עירונית, מערך התחבורה ועוד. ביצוע כל אלה בכלל מסמכי התכנית, מחייב שינויים רבים בהוראות התכנית, בתשריטיה ובכלל הנספחים שיש לצרף אליה, כולל יצירת נספחים חדשים על פי דרישת הועדה המחוזית כפי שמפורט בהמשך.

נסיבות מיוחדות אלו יצריכו ישיבות תיאום רבות, ליווי וטיפול נוסף של צוות התכנון, והשקעת תשומות חסרות באופן ניכר מעבר לנדרש במקור.

למותר לציין כי חשוב שצוות התכנון בראשות יצחק פרוינד הוא זה שיבצע את תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית. הצוות בראשותו של אדרי' פרוינד מלווה את התכנית מראשיתה, הכין את מסמכי התכנית ומצוי בכל פרטיה. כמו כן, הצוות מכיר את החלטת הועדה המחוזית ושמע את כל ההתנגדויות שהוגשו ואשר השפיעו על החלטת הועדה. על כן, לא סביר לשלב בשלב זה של התכנית, השלב האחרון לפני אישורה, צוות חדש אשר אינו מכיר את התכנית על כל מורכבותה.

ב. היסטוריית התקשרות:

מס' תוספת להסכם	מהות התוספת להסכם	תחילת תוקף	סיום תוקף	היקף התקשרות (לא כולל מע"מ)	בסמכות
מקורי		30.12.2002	2.3.2003	2,825,255 ₪	ו.מכרזים
1	מימוש אופציה	2.3.2003	31.12.2005	-	ו.מכרזים
2	מימוש אופציה	31.12.2005	31.12.2006	-	ו.מכרזים
3	מימוש אופציה	31.12.2006	30.9.2007	-	ו.מכרזים
4	מימוש אופציה	31.10.2007	30.9.2008	-	ו.מכרזים
5	שינוי תמהיל	-	-	-	ו.מכרזים
6	הארכה+הרחבה	7.9.2008	30.9.2009	50,000	פטור משרדי
7	הארכה	2.9.2009	31.12.2010	-	ו.מכרזים
8	הארכה	12.12.2010	31.12.2011	-	ו.מכרזים
9	הרחבה			250,000	חשב כללי
10	הארכה	31.12.2011	31.12.2012	-	ו.מכרזים
11	הארכה	31.12.2012	31.12.2013	-	ו.מכרזים
12	הארכה+הרחבה	1.1.2014	31.12.2014	50,463	ו.מכרזים
13	הארכה	1.1.2015	31.12.2015	-	ו.מכרזים
14	הארכה	1.1.2016	31.12.2016	-	ו.מכרזים

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר – מנהל התכנון**  
**ועדת מכרזים**

היקף ההתקשרות עד כה: 3,175,718 ₪ + מע"מ  
**יתרת התקשרות: 0**

**ג. מבוקש מועדת המכרזים**

1. אישור הרחבה תקציבית שתאפשר השלמת כל התנאים הנדרשים לאישור תכנית המתאר, בהתאם לפירוט הבא:
  - 1.1. תכנון פיזי – הטמעת שינויים במבנה העירוני, בתפיסת תבנית הבינוי וגבהי הבנייה, ואיתור שטחים להתחדשות עירונית והוספת פרק הוראות בנושא.
  - 1.2. נוף ועיצוב עירוני - עריכת נספח מבנה עירוני חדש, השלמות בנספח הנופי ושילובו בנספח החדש.
  - 1.3. תחבורה – שינויים ועדכונים במערכות התנועה והתחבורה השונות (דרכים, מטרונית, מסילות ברזל ושבילי אופניים) כולל הטמעת תכניות מאושרות ותיאומים עם הגופים הרלוונטיים, זאת לאור השינויים שחלו במהלך השנים ותכניות ארציות שקודמו ואושרו במרחב חיפה. בנוסף נדרש איחוד נספחי התחבורה השונים שהוגשו לכדי נספח תחבורה משולב והוספת נספח מילולי המסביר את עקרונות תכנון התחבורה.
  - 1.4. תשתיות - שינויים ועדכונים במערכות התשתית הרבות העוברות בעיר, כגון מנהרות תשתית וקווי חומ"ס דלק, וגז, זאת בנוסף למערכות תשתית ראשיות המתאימות למטרופולין של חשמל, מים, ביוב וכד'. התיקונים מחייבים הטמעת תכניות מאושרות ותיאומים עם גופי תשתית רבים, כל זאת תוך איחוד שלושת הנספחים שהוגשו לנספח תשתיות משולב.
  - 1.5. ניהול תפעולי – ההיקף הגדול של השינויים הנדרשים מחייב תיאומים והתייעצות רבות עם כל גופי התשתית וגופים רלוונטיים נוספים, בנוסף לישיבות עבודה עם לשכת התכנון ועם הות"ל.
2. חוזה ההתקשרות המקורי שנחתם בשנת 2003 כלל נספח, המפרט תעריפי עבודה בגין שינויים ותוספות (ר' מסמך מצורף). מחירון זה נחתם ע"י סגן מנהל מינהל התכנון (לתפעול) דאז, מר דן עמר, אולם לא נכלל בפרוטוקול ועדת מכרזים. נוכח הזמן שחלף והעדכונים שבוצעו בתעריפי התכנון, נערכה הערכה של היקף השעות, הנדרשות להשלמת הליך האישור של התכנית, בהתאם למקובל כיום – 70% מתעריף יועץ 2 (נכון להיום 197.4 ₪). להלן הערכת שעות עבודה לתוספת התשומות הנדרשת:

נושא	שעות עבודה	סה"כ תוספת עלות מבוקשת (לא כולל מע"מ)
1. תכנון פיזי	700	138,130
2. נוף ועיצוב עירוני	250	49,350
3. תנועה ותחבורה	150	29,610
4. מערכות תשתית	150	29,610
5. נספח מעקב ובקרה	100	19,740
6. תוספת ניהול תפעולי וישיבות	200	39,480
<b>סה"כ</b>	<b>1,550</b>	<b>305,970 ₪</b>

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר – מנהל התכנון**  
**ועדת מכרזים**

3. ברקע הדברים יצוין כי במסגרת מכרז חברות מתכננות (22/2013) מתוקפו מופעלים כיום צוותי התכנון החדשים, ישובים בהיקף אוכלוסייה הדומה לחיפה מסווגים כישוב מסוג D המתקצב ב-4.27 מלש"ח (ללא מע"מ), פי 1.5 מגובה סה"כ ההתקשרות בתכנית זו (התקשרות המקורית + התוספות התקציביות).
4. סך ההרחבה המבוקשת הינה **305,970 ₪ + מע"מ (357,985 ₪ כולל מע"מ)**. יודגש כי ההגדלה המבוקשת לא תהיה צמודה למדד הבסיס של ההתקשרות הנ"ל.  
העברת התשלום תבוצע עם השלמת המטלות השונות, בהתאם לאבני דרך כדלקמן:

שם אבן דרך	סכום לתשלום מעלות ההרחבה התקציבית ללא מע"מ
העברת טיוטת מסמכים מעודכנים למינהל התכנון בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות (50%)	152,985 ₪
פרסום אישור תכנית המתאר (50%)	152,985 ₪

תקנה תקציבית: 54-33-02-03

היקף התקשרות: 357,985 שקל כולל מע"מ

סה"כ עלות כולל מע"מ: 357,985

**החלטה:**

ועדת המכרזים לאחר שבחנה את הבקשה מאשרת את הרחבת ההתקשרות מעבר לאופציה הקיימת בהסכם בתנאים זהים להתקשרות הראשונה עם פרוינד יצחק (באמצעות יצחק פרוינד – ייעוץ תכנון וקידום פרויקטים בע"מ) אשר נבחר במכרז להכנת תכנית מתאר לחיפה, בהיקף של 1550 שעות בתעריף של 70% יועץ 2 בסך של 357,985 ₪ כולל מע"מ (בהתאם לטבלה המצ"ב) ומעבירה לאישור של החשב הכללי זאת בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים תשנ"ג – 1993.

**תקופת ההתקשרות הינה:** מיום חתימת חשב ועד ליום 30/6/2018, עם זכות ברירה להארכת התקשרות עד לפרסום ברשומות למתן תוקף.

**היקף ההתקשרות הינו:** 305,970 ₪ + מע"מ (357,985 ₪ כולל מע"מ).

יודגש כי ההגדלה המבוקשת לא תהיה צמודה למדד הבסיס של ההתקשרות הנ"ל.

העברת התשלום תבוצע עם השלמת המטלות השונות, בהתאם לאבני דרך כדלקמן:

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר – מנהל התכנון**  
**ועדת מכרזים**

שם אבן דרך	סכום לתשלום מעלות ההרחבה התקציבית ללא מע"מ
העברת טיוטת מסמכים מעודכנים למינהל התכנון בהתאם להחלטת ועדת משנה להתנגדויות (50%)	152,985 ₪
פרסום אישור תכנית המתאר (50%)	152,985 ₪

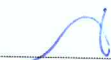
תקנה תקציבית : 54-33-02-03

הועדה מאשרת שימוש ביתרות משנים קודמות עבור תקופת ההתקשרות המאושרת.

- יש להאריך את הערבות הקיימת כיום עד לתאריך 30/9/2018
- תקנה תקציבית : 54330201

  
גבי ג'יהאן אביאד  
חשבת מנהל התכנון

  
עו"ד יעלה רובנשטיין  
יועצת משפטית

  
גבי אדית בר  
ממלאת מקום  
יו"ר ועדת המכרזים

רשמה : יפית כרפסי