

פרוטוקול ועדת מכרזים שהתקיימה ביום רביעי 27 בספטמבר 2023
הארכת והרחבת התקשרות כהתקשרות המשך עם החוקר גיא קב ונקי

חברי הוועדה:

מר רועי כהן, מ"מ יו"ר ועדת המכרזים
 עו"ד נטלי גולדרינג כברה, יועצת משפטית
 רו"ח אלעד דוידוביץ', חשב מינהל התכנון
 גבי ליאור חנוך, מרכזת ועדת המכרזים

היחידה המקצועית: ותמ"ל

מספר התקשרות במרכב"ה: 4501492027

מספר הסכם: 6200013672

רקע:

החוקר גיא קב ונקי נבחר באמצעות פטור ממכרז בהליך של בחירה מרשימת החוקרים של מינהל התכנון עבור הוותמ"ל.

הוועדה למתחמים מועדפים לדיור הוקמה מתוקף הוראות שעה [חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014] במטרה להביא להגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור. חוק הוותמ"ל הוארך באוגוסט 2021 והוועדה פועלת ביתר שאת תוך עמידה במטרותיה וביעדים אשר מוגדרים לה.

הוועדה הינה גורם מרכזי במאמצי הממשלה להגדלת היצע הדיור, ומיום תחילת פעילות הוועדה ועד היום הותמ"ל אישרה 346,000 יחידות דיור ב-114 תכניות, וכיום מטפלת ב-68 תכניות הכוללות 200,000 יחידות דיור.

התכניות המקודמות בוועדה הן תכניות רחבות היקף למגורים וכוללות מאות ואלפי יחידות דיור כל אחת. לרוב התכניות מכילות רמת מורכבות גבוהה וכוללות שימושים עירוניים נוספים כגון תעסוקה, מסחר, מבני ציבור, תשתיות עירוניות, שטחים פתוחים וכד' ובפריסה ארצית רחבה - באזורי ביקוש וכן ביישובי חברה ערבית, חרדית ותכניות לפינוי בינוי.

על פי סעיף 19 א' לחוק הוותמ"ל, יושב ראש הוועדה ממנה חוקר לשמיעת התנגדויות שיוגשו לתכניות מועדפת לדיור ובכדי לעמוד בהיקף התכניות ויחידות הדיור אשר נקבעו ביעדי הוותמ"ל האגף מפעיל מספר חוקרים במקביל.

החוקר גיא קב ונקי נמצא בעיצומה של חקירה מורכבת לתכנית תמל 1095 לוד צפון, תכנית מורכבת הכוללת כ-6,000 יחידות דיור ולה ממשק עם תשתיות רכבת, מטר, רק"ל, הרחבת מט"ש, הוספת מחלף על כביש ארצי [בן גוריון], קווי תשתית גז נפט, וכן מתחמים מורכבים של איחוד וחלוקה ומתחמים של הסדרת מגורים קיימים. מדובר על חטיבת קרקע בשטח של אלפי דונמים בצפון העיר, אשר מוגדרת כאסטרטגית על ידי העיר לוד, וממוקמת במיקום ליבה ברמה מרחבית ועל כן הושקעו בה תשומות רבות לתכנון ובעתיד בפיתוח.

התכנית בצפון לוד נמצאת לאחר סיום שלב ראשון של שמיעת התנגדויות, כאשר החוקר גיא קב ונקי שמע מאות התנגדויות וגיבש מסמך המלצות והוותמ"ל החליטה לקבל חלק ניכר מההתייחסויות שהוגשו ולערוך

תיקונים רבים בתכנית ולאחר מכן ועל פי חוק לאפשר פרסום של התכנית לקבל התייחסויות והשגות. על כן במהלך החודשים האחרונים התכנית נערכה מחדש, גובשו תיאומים רבים, התקבלה החלטת ממשלה על הגדלת תחום התכנית, והצפי הוא שלקראת סוף שנת 2023 ותחילת 2024 צפוי מהלך נוסף ומכריע של הגשת התנגדויות נוספות לתכנית ושמיעתן, על ידי החוקר גיא קב ונקי והגשת המלצותיו לוותמ"ל. הערכת אגף הוותמ"ל היא כי עקב מורכבותה הייחודית של התכנית וריבוי בעלויות במקרקעין בתחום התכנית - יוגשו לה מאות התנגדויות נוספות.

על כן, בכדי להשלים את המהלך הייחודי והחריג של קידום ואישור התכנית, מבוקש מוועדת המכרזים להאריך את תוקף ההתקשרות עם החוקר בשנה עם תוספת תקציבית של 50,000 ₪ כולל מע"מ, זאת על מנת שניתן יהיה להשלים את החקירה המקודמת בוועדה ובכך הוותמ"ל תוכל לעמוד ביעדים שניתנו לה.

יובהר כי הליך החקירה ושמיעת התנגדויות הינו הליך מורכב ומעוגן בחקיקה ובמידה ולא תוארך ההתקשרות ויעלה צורך בהחלפת חוקר לתכנית, הרי יהא מדובר על נזק ישיר ומשמעותי למהלך קידום התכנית, מהלך שאינו מגובה בהליכי חוק הוותמ"ל ואף יהווה סתירה לו. המשמעות תהא עיכוב של שנה לכל הפחות בתהליך קידום התכנית, פגיעה בתהליכי גיבוש ההסכמות שנעשו עם המתנגדים הרבים, ופוטנציאל סיכול הסיכוי למימושה.

פירוט היסטוריית ההתקשרות:

מס"ד	מהות ההתקשרות	תחילת התקשרות	תוקף סיום ההתקשרות	תוקף	היקף התקשרות (כולל מע"מ (₪))	סמכות מאשרת
מקורי	בחירה מרשימת חוקרים	1.11.2017	1.11.2019		585,000 ₪	וועדת מכרזים
1	ג3(א)	02.11.2019	31.12.2020		ללא תוספת תקציב	וועדת מכרזים
2	ג3(א)	1.1.2021	31.12.2021		ללא תוספת תקציב	וועדת מכרזים
3	ג3(א)	1.1.2022	31.10.2022		292,500	וועדת מכרזים
4	ג3(ב)(1)	1.11.2022	31.10.2023		ללא תוספת תקציב	וועדת מכרזים

נתונים נוספים:

- היקף ההתקשרות עד עתה כולל מע"מ: 877,500 ₪
- יתרת ההתקשרות כולל מע"מ: 164,736 ₪
- הנתונים נבדקו ביום: 12.9.2023

מבוקש מוועדת המכרזים:

- א. הארכת התקשרות כהתקשרות המשך מעבר לזכות הברירה מיום 31.10.2023, או מיום חתימת החשב, המאוחר מבניכם ועד ליום 31.10.2024 לפי תקנה 3(4)(ב)(1) לתקנות חובת המכרזים.
- ב. הרחבת ההתקשרות כהתקשרות המשך מעבר לזכות הברירה בהיקף של 50,000 ₪ כולל מע"מ, לפי תקנה 3(4)(ב)(1) לתקנות חובת המכרזים.

תקנה תקציבית - 54330202.**דיון:**

לאור הצגת חוות הדעת המקצועית המפורטת לעיל של היחידה המקצועית ונסיבות המקרה הקונקרטי, ניתן לראות בהתקשרות המשך בעניין זה כלא מנתקת את הקשר הישיר להתקשרות הראשונה, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(1) לתקנות חובת המכרזים, זאת בהתאם לגישת הביניים ביחס לפרשנות תקנה זאת.

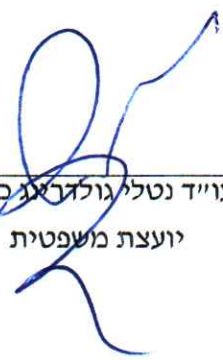
החלטה:

ועדת המכרזים לאחר שבחנה את הבקשה ולאור הנימוקים שניתנו על ידי היחידה המקצועית, מאשרת כדלקמן:

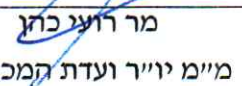
1. הארכת והרחבת ההתקשרות כהתקשרות המשך עם החוקר גיא קב ונקי, שנבחר באמצעות פטור ממכרז מתוך רשימת חוקרים שקבע שר הפנים לפי סעיף 107א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובהתאם לנוהל שליוות חוקר של מינהל התכנון עבור הוותמ"ל, זאת בהתאם לתקנה 3(4)(ב)1 לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג - 1993.
2. סך היקף ההתקשרות בסך של 42,735 ₪ לא כולל מע"מ (50,000 ₪ כולל מע"מ).
3. שימוש ביתרות תקציב קודמות בהתקשרות זו.
4. תקופת ההתקשרות מיום 31.10.2023 או מיום חתימת החשב, המאוחר מבניהם, ועד ליום 31.10.2024.
5. תקנה תקציבית: 54330202.



רו"ח אלעד דוידוביץ
חשב מינהל התכנון



עו"ד נטלי גולדרסון כברה
יועצת משפטית



מר רוני כהן
מ"מ יו"ר ועדת המכרזים