

**פרוטוקול ועדת מכרזים - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
(להלן - ועדת המכרזים) מיום 01/08/2023**

**הבקשה:** בקשת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לאשר מימוש זכות ברירה (אופציה), שכלולה בחוזה מס' 9/1741818/18(2) (להלן - ההתקשרות הקודמת) עם 'גרינברג אולפינר בע"מ' - 512536970 (להלן - המתכנן) לצורך מתן שירותים בנושא תב"ע - יועץ השמאות (להלן - השירותים) ביישוב חולון (להלן - האתר).

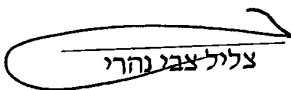
**נתוני ההתקשרות הראשונה:**

ההתקשרות הקודמת הינה לתקופה החל מיום 15/05/2021 ועד ליום 15/12/2024 והיא כללה זכות ברירה (אופציה) להתקשרות המשך עם המתכנן לצורך מתן שירותים באתר, בסכום של 200,000.00 ש"ח כולל מע"מ לתקופה עד 15/12/2024. השירותים הנדרשים במסגרת מימוש זכות הברירה מפורטים בנספח א' שמצורף לפרוטוקול זה.

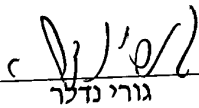
ההתקשרות המבוקשת הינה בסכום של 64,232.03 ש"ח כולל מע"מ. לתקופה החל מיום 01/08/2023 ועד ליום 15/12/2024, בפטור מחובת מכרז בהתאם לתקנה 3ג לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993 (להלן - התקנות). יצוין כי בהתאם לנוהל מאגר מתכננים של משרד הבינוי והשיכון סכום ההתקשרות המבוקש הוא לאחר הנחה בשיעור של 0%.

**החלטה:**

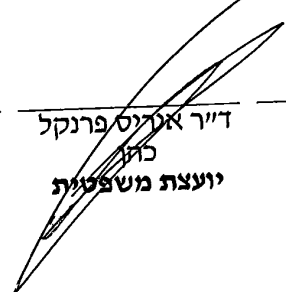
ועדת המכרזים מחליטה לאשר את מימוש זכות הברירה עם המתכנן (חוזה מס' 9/1741818/18), לצורך מתן השירותים, בסכום של 64,232.03 ש"ח כולל מע"מ, וזאת בהתאם לתקנה 3ג לתקנות. ההתקשרות הינה לתקופה החל מיום 01/08/2023 ועד ליום 15/12/2024. תקנה תקציבית : תכנון בהתחדשות עירונית - 54350116 - 2023.

  
צליל צבי נהרי

מ"מ חשב הרשות  
הממשלתית  
להתחדשות  
עירונית

  
גורי נדלר

מנהל אגף תכנון  
בכיר

  
ד"ר יועצת משפטית  
כהן

יועצת משפטית

  
עינת גנון  
יו"ר הוועדה

31/07/2023 : ישיבה מיום :

**נספח א לפרוטוקול ועדת מכרזים להזמנות תכנון**

מחוז :	מרכז עירוני	חזה :	9/1741818/18 (2)
ישוב :	חולון	מס' פרויקט :	41547
אתר :	אתר לא ספציפי	שם הפרויקט :	חולון שדרות קוגל
מס' מכרז :		שיטת הבחירה :	בחירה ממאגר

**נתוני ההתקשרות**

היקף כספי (בש"ח כולל מע"מ) :	64,232.03	תחילת ההתקשרות :	01/08/2023
סעיף תקציבי :	תכנון בהתקשרות עירונית-2023 - 54350116	סיום ההתקשרות :	15/12/2024
שם מתכנן :	גרינברג אולפניר בע"מ	מס' מתכנן :	512536970

**תחום עבודות**

תב"ע - יועץ השמאות

**שם עבודה**

שמאי חולון שדרות קוגל

**תאור השינוי המבוקש**

שמאי לתכנית מפורטת להתחדשות עירונית לאורך קווי רק"ל חולון שדרות קוגל  
התכנית כוללת בתוכה מקטע מציד רק"ל המגיע לעובר בחולון- קו הירוק. בחלק ממדלניות קרשות להתחדשות  
עירונית לעיבוי הבניה לאורך צירי רק"ל ולאורך צירים עירוניים ראשיים  
לאור הפקדת התכנית נדרש עדכון פרמטרים  
שטח התכנית גדל מ 122 דונם ל 148 דונם  
מצב קיים 844 יחיד  
מצב מוצע 3000 יחיד  
היקף הבניה השקול גדל מ 422,500 מ"ר ל 521,363 מ"ר  
העבודה כוללת תכנון בדמנה מפורטת, חלוקה למתחמים, אישור מסמכי התכנית במוסדות התכנון  
ההתקשרות המבוקשת הינה בסך של 64,232.03 ש"ח כולל מע"מ  
בחזרה קיימת אופציה להארכת תזרמת התכנית בסך של 200,000 ש"ח כולל מע"מ  
מימוש בגרסא זו 64,232.03 ש"ח כולל מע"מ  
יתרת אופציה למימוש : 135,768 ש"ח כולל מע"מ.

**פירוט תוספת עבודות (כולל העתקות אור)**

לחווה 9/1741818/18 גרסא 2

שם	תאור עבודה	טעמים	(ש"ח)	סה"כ (ש"ח)
תביע - קנין	שמאי לתכנית מפורטת להחזרת שטח עירונית	קבלת מטרות על מטעם המזכיר	2,111.51	54,899.17
השטח	לאורך קווי ריק"ל חולון	הכנת חלופות מוזגרמה מהזאמנת עם	4,223.01	
שלב - תביע	שירות קונגל התכנית כוללת בתוכה מקטע מצידו ריק"ל המגיע ועובר בחולון - קו הירוק. בחלק ממדיניות הישנה להחזרת שטח עירונית	בחירת חלופה מועדפת	2,111.51	
		עבוד מטמך יעדים ופרוגרמה כמסמך	4,223.01	
		הכנת חלופות לתביע	2,533.81	
		בחירת חלופה מועדפת	2,533.81	
		עבוד חלופה נבחרת	4,645.31	
		הכנת התשריט, התקנון והנספחים	4,645.31	
		לינוי התכנית בהעדר המקומית	2,322.66	
		קבלת המלצת הוועדה המקומית	4,645.31	
		לינוי התכנית בוועדה המחוזית	2,322.66	
		קבלת המלצת הוועדה המחוזית	7,390.27	
		מתן תוקף לתוכנית	4,645.31	
		ארגון המסמכים הנדרשים לאישור	2,111.51	
		לינוי התוכנית במועצה הארצית	2,111.51	
		קבלת אישור המועצה הארצית	2,322.66	
				54,899.17

**הבקשה במסגרת מימוש אופציה: כן**

מקצוע	שלב תכנון	סכום בש"ח	הערות
		64,232.03	

**החלטה**

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

**תנאי משלום** שכר לפי תעריף-תפוקות **שיטת הבחירה** בחירת ממאגר **אחוז הנחה**

**משך התקשרות** הינו בתנאים זהים

תאריך החלטה עבודה של המתכנן באזור (התקשרות מקורית) : 26/12/2018  
 עלות מצטברת (כולל בקשה נוכחית בש"ח) : 722,990  
 אחוז מצטבר מההתקשרויות הקודמת (לפי מודד מקורי) : 298.06  
 אומדן שכר טרחה למתכנן ע"י לסיים הפרויקט (בש"ח) :  
 תאריך יעד לסיים הפרויקט : 15/12/2024

מס' בניה קודמת: 2 ע"י גרסא 1: 379,424 ש"ח

לחווה 9/1741818/18 גרסא 2

**מתכננים**

שם מתכנן	מספר ספק	התמורה	רמת התמורה	עומס חוזים (תומכים) (ש"ח)	עומס חוזים (בהליך) (ש"ח)	נזר
1 גרינברג אוליפן בע"מ	512536970	שמאים - יעוץ כללי ועריכת שומות	תכנון גבולות 68,913	0		<input checked="" type="checkbox"/>
* ללא התקשרויות בעבר						
(העומס המוצג הוא עומס המתכנן כיום בחירתו כמתכנן מוצג לחווה בגרסא 0)						
תאריך						
31/07/2023 תאריך						
תאריך						
תאריך החלטת ועדה						

תאריך הדפסה 31/07/2023 17:18 סטטוס הדפסה התכנסות האגודה / שליחה לחתימת - 60

הודפס ע"י: עדי חן בתאריך 31/07/2023

לחווה 9/1741818/18 גרסא 2

נתוני חלשוב לווטודת הפטור

תאריך התחלה 01/08/2023

תאריך סיום 15/12/2024

תערה	ספק	הצמדה לתאריך	הצמדה מתאריך	סכום גידסא צמוד	סכום גידסא לא צמוד	מס' גרסא	חווה
פניה מספר : 2	512536970 גרינברג אולפינד בע"מ	01/08/2023	01/11/2018	242,568.99	220,249.72	0	9/1741818/18
פניה מספר : 2 תועדה : 12/05/2021	512536970 גרינברג אולפינד בע"מ	01/08/2023	01/03/2021	416,188.67	379,423.98	1	9/1741818/18
מלמש אנפליח	512536970 גרינברג אולפינד בע"מ	01/06/2023	01/06/2023	64,232.03	64,232.03	2	9/1741818/18
				480,420.90			סוה"כ התקשורות המשך



חוזת

3 תב"ע - יועץ השמאות

חוזת 9/1741818/18 שינוי 2

שמאי לתכנית מפורטת להתחדשות עירונית לאורך קווי רק"ל חולון שדרות קוגל התכנית כוללת בתוכה מקטע מציר רק"ל המגיע ועובר בחולון- קו הירוק. כחלק ממדיניות הרשות להתחדשות עירונית לעיבוי הבניה לאורך צירי רק"ל ולאורך צירים עירוניים ראשיים לאור הפקדת התכני

שלבים משכים ותנאי תשלום

2	מספר בעלי קרקע	521,363 - B	היקף הבניה במ"ר
	קנה מידה		שטח בנוי במ"ר
1.00 - E6	מקדם שני מקצועות או יותר	0.4920 - B1	שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי
		0.6055 - D	מקדם היקף
		1.1329 - D1	מקדם מספר בעלי קרקע
		1.00 - E4	מקדם שיתוף הציבור
		1.20 - E5	מקדם ישוב מבודד

$$\text{שכר טירחה} = (B \cdot B1) \cdot D \cdot D1 \cdot E4 \cdot E5 \cdot E6$$

מס'	תיאור סעיף	משך	אחוז שרותרים	סה"כ שכר לשלב
5.01	קבלת מטרות על מטעם המזמין	0	1.0	2,111.51
5.02	הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים	0	2.0	4,223.01
5.03	בחירת חלופה מועדפת	0	1.0	2,111.51
5.04	עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי	0	2.0	4,223.01
5.07	הכנת חלופות לתב"ע	0	1.2	2,533.81
5.08	בחירת חלופה מועדפת	0	1.2	2,533.81
5.09	עיבוד חלופה נבחרת	0	2.2	4,645.31
5.10	הכנת התשריט, התקנון והנספחים	0	2.2	4,645.31
5.11	ליווי התוכנית בוועדה המקומית	0	1.1	2,322.66
5.12	קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית	0	2.2	4,645.31
5.13	ליווי התוכנית בוועדה המחוזית	0	1.1	2,322.66
5.14	קבלת המלצת הוועדה המחוזית	0	3.5	7,390.27
5.15	מתן תוקף לתוכנית	0	2.2	4,645.31
5.16	ארגון המסמכים הנדרשים לאישור המועצה הארצית	0	1.0	2,111.51
5.17	ליווי התוכנית במועצה הארצית	0	1.0	2,111.51
5.18	קבלת אישור המועצה הארצית לתוכנית	0	1.1	2,322.66
	<b>סה"כ שכר</b>			<b>54,899.17</b>

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

סה"כ	54,899.17
קופות גמל	.00
התיקרות	
העתקות אור	.00
שכר טירחה	54,899.17

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 06/2023 בסך 104.2000 נקודות



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית

אגרון סניף 2

נספח ג'1

חוזת

3 תב"ע - יועץ השמאות

חוזת 9/1741818/18 שינוי 2

שמאי לתכנית מפורטת להתחדשות עירונית לאורך קווי רק"ל חולון שדרות קוגל התכנית כוללת בתוכה מקטע מצר רק"ל המגיע ועובר בחולון- קו הירוק. כחלק ממדיניות הרשות להתחדשות עירונית לעיבו הבניה לאורך צירי רק"ל ולאורך צירים עירוניים ראשיים לאור הפקדת התכני

שלבים משכים ותנאי תשלום

2	מספר בעלי קרקע	521,363 - B	היקף הבניה במ"ר
	קנה מידה		שטח בנוי במ"ר
1.00 - E6	מקדם שני מקצועות או יותר	0.4920 - B1	שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי
		0.6055 - D	מקדם היקף
		1.1329 - 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	10,557.53
5.02 הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים	0	7.0	14,780.54
5.03 בחירת חלופה מועדפת	0	4.0	8,446.02
5.04 עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי	0	9.0	19,003.55
5.07 הכנת חלופות לתב"ע	0	5.0	10,557.53
5.08 בחירת חלופה מועדפת	0	5.0	10,557.53
5.09 עיבוד חלופה נבחרת	0	10.0	21,115.06
5.10 הכנת התשריט, התקנון והנספחים	0	10.0	21,115.06
5.11 ליווי התוכנית בוועדה המקומית	0	5.0	10,557.53
5.12 קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית	0	10.0	21,115.06
5.13 ליווי התוכנית בוועדה המחוזית	0	5.0	10,557.53
5.14 קבלת המלצת הוועדה המחוזית	0	15.0	31,672.59
5.15 מתן תוקף לתוכנית	0	10.0	21,115.06
5.16 ארגון המסמכים הנדרשים לאישור המועצה הארצית	0	5.0	10,557.53
5.17 ליווי התוכנית במועצה הארצית	0	5.0	10,557.53
5.18 קבלת אישור המועצה הארצית לתוכנית	0	5.0	10,557.53
		סה"כ שכר	242,823.18

54,576

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

סה"כ	242,823.18
קופות גמל	.00
התיקרות	
העתקות אור	.00
שכר טירחה	242,823.18

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 06/2023 בסך 104.2000 נקודות

**חוזת**

**1 תב"ע - יועץ השמאות**

חוזת 9/1741818/18 שינוי 2

שמאי - חולן שדחת קוגל - תכנת מפורטת להתחדשות עירונית לאורך קווי רק"ל

**שליבים משכים ותנאי תשלום**

2	מספר בעלי קרקע	422,500 - B	היקף הבניה במ"ר
	קנה מידה		שטח בנוי במ"ר
1.00 - E6	מקדם שני מקצועות או יותר	0.4481 - B1	שכר בסיסי בש"ח למ"ר בנוי
		0.6360 - D	מקדם היקף
		1.1329 - 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 שרזתים	משך	תיאור סעיף	מס'
8,184.68	5.0	0	קבלת מטרות על מטעם המזמין	5.01
11,458.55	7.0	0	הכנת חלופות פרוגרמה מתואמות עם גורמים חיצוניים	5.02
6,547.74	4.0	0	בחירת חלופה מועדפת	5.03
14,732.42	9.0	0	עיבוד מסמך יעדים ופרוגרמה כמסמך סופי	5.04
8,184.68	5.0	0	הכנת חלופות לתב"ע	5.07
8,184.68	5.0	0	בחירת חלופה מועדפת	5.08
16,369.36	10.0	0	עיבוד חלופה נבחרת	5.09
16,369.36	10.0	0	הכנת התשריט, התקנון והנספחים	5.10
8,184.68	5.0	0	ליווי התוכנית בוועדה המקומית	5.11
16,369.36	10.0	0	קבלת המלצת הוועדה המקומית לתוכנית	5.12
8,184.68	5.0	0	ליווי התוכנית בוועדה המחוזית	5.13
24,554.03	15.0	0	קבלת המלצת הוועדה המחוזית	5.14
16,369.36	10.0	0	מתן תוקף לתוכנית	5.15
8,184.68	5.0	0	ארגון המסמכים הנדרשים לאישור המועצה הארצית	5.16
8,184.68	5.0	0	ליווי התוכנית במועצה הארצית	5.17
8,184.68	5.0	0	קבלת אישור המועצה הארצית לתוכנית	5.18
<b>188,247.62</b>	<b>סה"כ שכר</b>			

שכר הטירחה הבסיסי נערך ע"פ מדד המחירים לצרכן של חודש 10/2018 בסך 101.8000 נקודות

188,247.62	סה"כ חוזת קודם
------------	----------------

.00	סה"כ
.00	קופות גמל
	התיקרות
.00	העתקות אור
.00	שכר טירחה