

תאריך: כ"ד באב, התשע"ח  
 18-אוג-5  
 סימוכין: 34773418

אל: \_\_\_\_\_  
(רשימת תפוצה)

**הנדון: פרוטוקול הועדה למסירת עבודות מתכננים מס' 56 מתאריך 05.08.2018**

1. השתתפו חברי הועדה:  
 אדרי' עודד גבולי, מהי"ע יו"ר הועדה  
 מר ניב יהושע, סגן מנהל אגף החשבות, נציג גזבר בוועדה  
 עו"ד רתם בהרב, שרות משפטי.

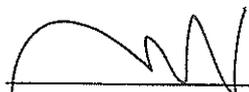
מרכזת הועדה: גבי סיגל בן מאיר

2. נציגי היחידות:  
 גבי שרונה הרשקו, מנהלת מנהל בינוי ותשתיות  
 דפנה בן גל לוי, עוזרת ומנהלת לשכה  
 אורלי אראל, סגנית מהי"ע ומנהלת אגף תהי"ע  
 גבי יעל בן שבת כספי - אגף החשבות  
 ליאור אבירם, מנהל מתי' תמחיר ומכרזים  
 מר אלעד רבינוביץ, מיימ מרכז התקשרויות ויועצים  
 מר אדיר קוסאוי, יועץ הנדסי  
 מר זוהר אכטנברג, סגן לתכנון  
 גבי יפה בן-אליהו - מנהלת מח תכנון וניהול פרויקטים  
 מר משה ינאי, עוזר לתיאום ובקרה

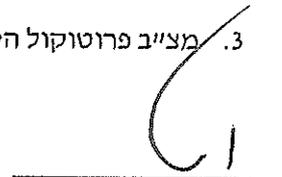
3. מצייב פרוטוקול הישיבה הכולל את פרוט הבקשות ודפי ריכוז.



עו"ד רתם בהרב  
שרות משפטי



אדרי' עודד גבולי  
יו"ר הועדה



ניב יהושע  
סגן מנהל אגף החשבות

**רשימת תפוצה**

חברי הועדה  
 גבי אורית שבתאי פרנק, מבקרת העירייה  
 מר ערן פרידלר, מנהל אגף התקציבים וכלכלה



**פרוטוקול הועדה למסירת עבודות למתכננים מתאריך: 05/08/2018**

המועצה ה' 20 ועדה מס': 56 החלטה: 7

מיונהל: הנדסה אגף: תכנון עיר פנייה: 13-2781 ת: 30/07/18

**ניהול פרויקט ושיתוף ציבור מע"ר בן צבי**

הנושא:

**תאור העבודה:** אישור ומתן תוקף לתכנית מתאר מפורטת למתחם צומת חולון-מע"ר בן צבי. אזור זה מתוכנן להוות מרכז תחבורתי ראשי במטרופולין ויכלול איזור תעסוקה אינטנסיבי בשילוב מגורים בראייה ברז קיימא. העבודה תכלול שיתוף ציבור.

לוח' בחודשים :	72	סיבת הצורך במתכנן חוץ :	העדר כח אדם מתאים ופנוי
טעיף תקציבי :	02-073229-200-8	תב"ע מע"ר בן צבי	

מתכנן / מתכננים מוצעים	עיסוק ראשי	מומלץ/ הנמקה לבחירה
אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	הנדסת תעשייה וניהול	ראה הערות לפניה
אתוס - אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	אדריכלות כללית	
פרו- ש.י.א הנדסה בנייה ותשתית בע"מ	ניהול פרויקטים	

ש כ ר ג ל ו ב ל י ( לא כולל מע"מ )	
אומדן סה"כ שכר	648,660
מחברע שער חליפי	ש"ח
תאריך שער חליפי	תאריך מדד בסיס
Apr/2018	

**הערות לפניה :** פנינו ל-5 משרדים, קבלנו 3 הצעות מחיר, ע"ב 100% מחיר, פרו ש.י.א וגדי רויטמן בסך 2,255,000 ש"ח, אביב ניהול הנדסה בסך 648,660 ש"ח ואתוס בסך 669,000 ש"ח המחירים לא כוללים מע"מ. מצ"ב פרוטוקול פתיחת מעטפות ופניה להצעות קבלת מחיר. מבקשים להתקשר עם המומלץ שהצעתו הנמוכה ביותר. הפנייה אושרה בוועדת פטור ממכרז מספר 3, מצ"ב האישור.

**הערות לשיטת השכר :** החוזה יחתם בסכום קבוע, התשלום יבוצע ע"פ השלמת אבני דרך, כמפורט בפניה לקבלת הצעות מחיר. שריון 52-18-1172

**החלטה :** מאשרים הבקשה כמפורט לעיל ומסירת העבודה ל: אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ

**הערות להחלטה :** עו"ד בהרב שואלת האם אין צורך בשימוע מאחר וההצעות נמוכות מהאומדן. אורלי משיבה שאין צורך לאור ההצעות שניתנו קרובות אחת לשנייה.

\*\*



היחידה: \_\_\_\_\_

**פרוטוקול פתיחת מעטפות**

הצעות איכות  הצעות מחיר

הנושא: מער בן צבי -ניחול פרויקט	
תאריך פתיחת המעטפות: 01/01/16	201.7.18
מועד מקורי להגשת הצעות: (במסמך הבקשה)	סיבת הדחייה (אם נדחה המועד):
המועד האחרון להגשת הצעות: 23/07/18	

1. פרטי הנוכחים בפתיחת המעטפות

שם פרטי ושם משפחה	תפקיד
שרי כהן	
סיגל בן מאיר	
משתתפים נוספים	
מרכז התקשרויות	
חשב	

2. פרטי הספקים אליהם פנתה העירייה

מס'	שם הספק	הגיש הצעה		הערות (פרט פגמים טכניים - אם התגלו במהלך הפתיחה, כגון: מעטפה ריקה, חוסר חתימות וכד')
		כן	לא	
1	וקסמן גוברין	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	גדי רויטמן ומיה פלג, פרו שיא	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2,218,000
3	איתי ספיבק	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
4	אביב טל ונגר	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,481,600
5	אגור	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	669,000
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
סה"כ				

הספקים אליהם פנתה העירייה    
  הספקים שהגישו הצעה    
  הספקים שלא הגישו הצעה

הערות:

חשבת היחידה

מרכז התקשרויות יחידתי  
201.7.18

חתימות

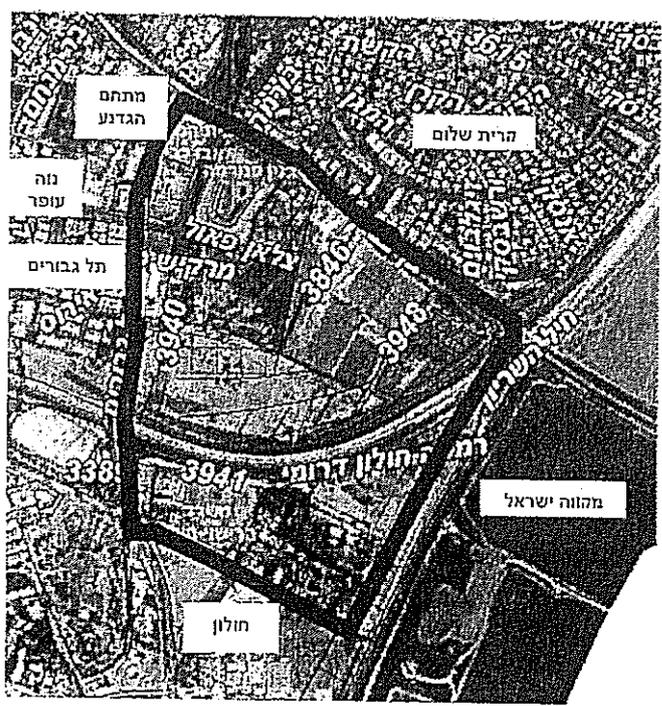
3

מע"רבן צבי - תכנית מתאר  
פנייה לקבלת הצעת מחיר למנהל פרויקט

01/07/2018  
שלום רב,

בימים אלה יוזם אגף תכנון העיר הכנת תכנית מתאר מפורטת לאזור צומת חולון – המכונה מע"ר בן צבי. מתוך היכרות עמוק ועם משרדך, מצאנו לנכון לפנות אליך כדי שתשקול להגיש הצעה לביצוע עבודת התכנון בהנחייתנו. כנהוג בעיריית תל אביב-יפו, אנו פונים למספר משרדים בהליך המפורט בהמשך.

1. **כללי:**  
 איזור מע"ר בן צבי ממוקם בדרום מזרח העיר ממערב לצומת חולון. האזור פנוי ברובו, נמצא בסמוך למערכות הסעת המונים קיימות ועתידיות, ומהווה את עתודת הקרקע למרכז תעסוקה ראשי בדרום העיר. מצפון לאזור התכנון נמצאת שכונת קריית שלום שמאופיינת בבינוי מרקמי נמוך, שכונה זו גובלת בדופן הצפונית של דרך בן צבי ומגדירה אותה. אזור זה סומן בתכנית המתאר כאזור להתחדשות. ממערב לאזור התכנון נמצאת שכונת נווה עופר, אזור מתחם הגדניע, ותל גיבורים. באזור מתחם הגדניע ישנה תביע מאושרת שעדיין לא מומשה, מתחם תל גיבורים הוגדר להתחדשות במתאר ויצא לתכנון ע"י העירייה בימים אלו. מדרום למתחם התכנון נמצא הגבול המוניציפלי עם חולון וממזרח צומת חולון ומקווה ישראל.

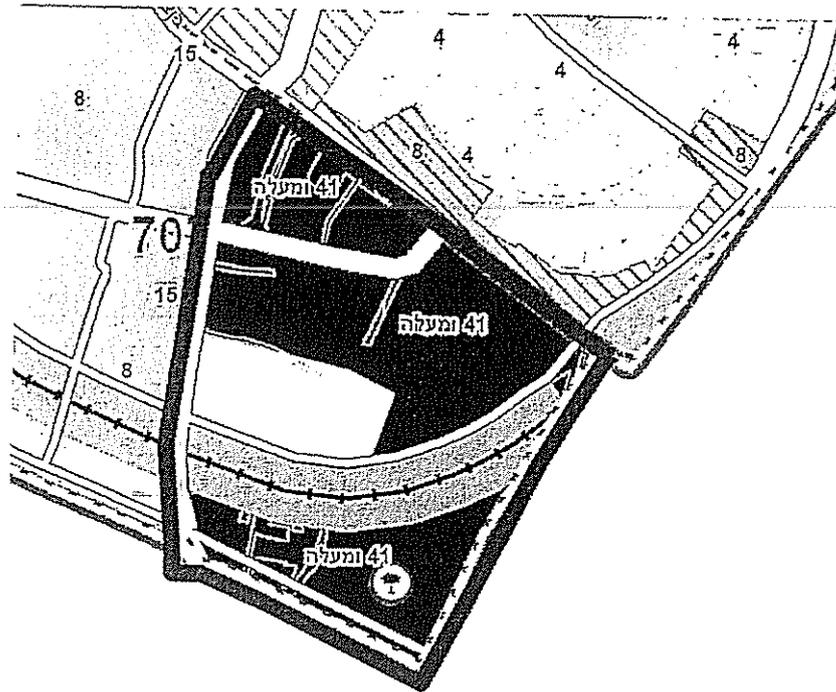


- 35 - (4)





תחום לתכנון על רקע תשריט אזורי היעוד בתכנית המתאר ת"א 5000 שהומלצה להפקדה במקומית



תחום לתכנון על רקע נספח העיצוב העירוני בתכנית המתאר ת"א 5000 שהומלצה להפקדה במקומית

במקום חלות ו/או נמצאות בהלכי תכנון בין היתר התכניות להלן:

**תכניות מאושרות (בכלל זה במתחמים גובלים):**

- **תב"ע 2266**: תכנית זו, במזרח המתחם, קבעה את הזכויות ושלביות בתחום מתחם קרסו. קובעת מגרשים ליעוד מסחרי מיוחד ובשלב ב' תכנית משותפת עם חולון מתן תוקף 2/1/96
- **תב"ע 1990**: שינוי יעודים - בן צבי- הלוחמים/דרך אשדוד-כביש חולון מתן תוקף 16/08/79 תכנית זו קובעת אזור מגורים, אזור לתכנון בעתיד, שטח לבית קברות, התוויית דרכים חדשות וביטול קיימות לפי סעיף 17 תכניות מפורטות תישארנה בתוקפן.
- **תב"ע 1991א'**: תכנית למרכז תעשייה מסחר ומשרדים הידוע כ"פנורמה 1" - המבנה הקיים
- **תב"ע 2033** - תכנית שחלה מדרום לבית המעצר על פיה נבנה בית ספר מתן תוקף 27/5/90
- **תב"ע 2645**: בית פנורמה 2 - תכנון שיאפשר פיתוח לתעשייה ומלאכה ובניית "פנורמה 2" - לא נבנה
- **תב"ע 2205א**: נתיבי אילון קטע רח' תל גיבורים צומת חולון
- **תב"ע 1134** - תכנית מפורטת מתן תוקף 19/4/73
- **תב"ע 720** - שנוי מס' 1 לשנת 1962 של תכנית מתאר לדרום יפו מס' 432. מתן תוקף 25/4/69
- **תב"ע 2659** - מתחם הגדני"ע רח' תל גיבורים מתן תוקף 9/6/99
- **תב"ע 2603 2603א** - נוה עופר
- **תב"ע 2230א** - הרחבות קריית שלום



אירית סייג אוריון - 03-7247277 | אלעד דמושק - 03-7247283 | אלי דיגא - 03-7247280 | ערן מאירסון - 03-7247281  
 אלון הרשקוביץ - 03-7247221 | שלומית זונינשטיין - 03-7247279 | אורית בן אסא - 03-7247282 | מירב כהן (מזכירה) - 03-7247278 |  
 מסי פקס - 03-5217451, שדרי בן גוריון 68, תל אביב מניקוד: 54514

-38- (7)

**תכניות בהליכי קידום:**

מצב מאושר:	סטטוס + הערות:
תכנית מתאר 5000	שמיעת התנגדויות
תכנית לקו הירוק	לפני הפקדה
תכנון קו צהוב	תחילת תכנון
קו כחול BRT	
תכנון ציר ירוק מטרופוליני	בתכנון
פינוי בינוי תל גיבורים	תחילת תכנון
מתחם הגדניע	בהפקדה

**4. נתונים כמותיים:**

- סה"כ כ-600 דונם
- 65 דונם - אזור מגרשי מכבי - עתודת שטח למבנה ציבור יתכן לשימוש עתידי לאצטדיון
- 150 דונם למע"ר תעסוקה כולל קרטו צפון ודרום - כ 675,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה חדשה מצפון לאיילון מתוכם כ 30,000 מ"ר עד 170,000 מ"ר מגורים.
- 75 דונם בית קברות
- 20 דונם בית מעצר + בית טפר מסחר קיים
- 25 דונם מרכז לוגיסטי - בנוי
- 60 דונם - מע"ר + שלוליות חורף - כ 350,000 מ"ר ברוטו לתעסוקה חדשה מדרום לאיילון
- 40 דונם - שצי"פ משרד הרישוי
- 25 דונם - פנרמה קיים
- 100 דונם - כביש איילון
- 45 דונם - כבישים

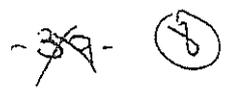
**5. העבודת המבוקשת:**

אישור ומתן תוקף לתכנית מתאר מפורטת למתחם צומת חולון - מע"ר בן צבי. התכנית תתבסס על תכנית המתאר המקודמת - ת"א 5000 (ראה נספח 1 המצ"ב).

התכנית תקבע נפחי בניה, יעודים, בינוי, שימושים, דרכים ותנאים להוצאת היתרים. בנוסף, התכנית תקבע תלות הדדית בין תאי שטח ושלביות אם קיימות. התכנית תכלול תשריט, תקנון, נספחי בינוי, נספח תנועה, נספח שימור, נספח תשתיות קיים ומוצע, נספח איכות הסביבה, נספח עצים וערכי טבע לשימור וכל נספח שידרש ע"י הרשויות לצורך אישור התכנית.

התכנית תכלול הוראות מפורטות וניתן יהיה להוציא ממנה היתרי בניה עפ"י תאי שטח שיווהו עם התקדמות התכנון. בסמכות מזמין התכנית להחליט כי נספח מסוים לא ייכלל במסמכי התכנית, להחליט על שילוב נספחים, או על שינוי שמם.

צוות התכנון יכלול אדריכל, מנהל פרויקט, שירכו גם את שיתוף הציבור, ויכלול עוד: מתכנן תנועה, שמאי, יועץ לאיכות הסביבה, יועץ תשתיות מים וביוב, ויועץ נוף במידה וידרש. היועצים הללו יועסקו על ידי עיריית ת"א יפו באופן ישיר.



צוות התכנון ינוהל ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום ויכלול נציגי עירייה נוספים כגון היחידה לתכנון אסטראגי, אגף התנועה, אגף הנכסים, אדרי העיר ונציגים נוספים ככל שיידרש.

הליך העבודה מחולק ל-3 שלבים :

1. ניתוח מצב קיים ומתוכנן
2. חזון תכנוני
3. קידום תכנית סטטוטורית

### 5.1 ניתוח מצב קיים

ניתוח המתחם והסביבה הקרובה, המצב הסטטוטורי (תכניות מאושרות ובהליכי אישור וכן תכנון עתידי קיים), ניתוח תשתיות, היבטים תנועתיים, נכסיים, אורבניים וכשלים במימוש התכניות ההתקפות והתכנון העתידי התנועתית המקודם. עריכת סקר בעלויות, וסקר סביבתי הכולל התייחסות לנושאים אקולוגיים - שלוליות החורף.

### 5.2 חזון תכנוני

גיבוש חזון תכנוני עירוני לכל מתחם. החזון התכנוני יקבע עקרונות תכנון לאזור המתחם ע"י הקו הכחול בתרשים לעיל, אך יתייחס גם לאזורים הגובלים, כפי שיידרש וכפי שיימצא לנכון ע"י מהייע או מי מטעמו, בכלל זה לעניין קביעת עקרונות לעיצוב עירוני לרחובות הראשיים בגבול אישור התכנית.

#### החזון התכנוני יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים:

- **שימושים וקיבולות:** ארגון השימושים והקיבולות הייחודיים למעייר וזיהוי תאי השטח לכל שימוש תוך התאמה לפרוגרמה המגוונת הכוללת: תעסוקה, מסחר, מגורים מעייריים, מתח"ם, אצטדיון, התחדשות המגורים בשכונות הגובלות, ומתחם שירותים עירוניים/לוגיסטיים. התייחסות לשילוב בית הקברות הקיים ולשלוליות החורף כאתר טבע עירוני.
- **עיצוב עירוני בינוי ופיתוח:** קביעת עקרונות לפיתוח, בינוי, ועיצוב אדריכלי לבנייה חדשה בתחום האזור. במסגרת זאת, יש להכין סכמה עקרונית לפיתוח המתחם כולל אזורי שימור טבע וסכמת ניקוז ופיתרון לנגר עילי. כמו כן תידרש התייחסות לעיצוב הרחובות במתחם ובהיקמו משני עבריהם. תשומת לב מיוחדת יש לתת לרחובות: בן צבי, תל גיבורים, צלאן פאול, 3932, 3948, 3386 ולנראות של המתחם מדרך איילון כולל עקרונות עיצוב דופן זו.
- **קשרים במרחב -** התכנית תתווה היררכית קשרים במרחב כנגזרת מהתייחסות כוללת לתכנון התנועתית במרחב צומת חולון. יקבע מערך תנועה ודרכים חדש למתחם תוך אפיון הדרכים השונות התחשבות בדרכים הקיימות בשטח, ותכנון כניסות למעייר. תכנון המתחם ישים דגש על הולכי רגל, אופניים ותחבורה עתירת נוסעים לסוגיה.

התכנון יישלב ויטמיע חלופות לתכנון צומת חולון כולל שלביות. התכנון יתייחס בין היתר לקו ירוק המתוכנן, לבחינת הצורך במסוף אוטובוסים כולל מיקום מוצע, ויעשה בתאום עם נתייע והרק"ל.

התכנון ישים דגש על הקישוריות בין המעייר המתוכנן לבין השכונות הגובלות, כולל פיתוח הקשר בין השכונות הסמוכות למערכת הסעת ההמונים, יכלול הטמעת התכנון המקודם לציר הירוק המטרופוליני, וישים דגש על הקשר בין שכונות נוה עופר וקריית שלום דרך המעייר המתוכנן.

- **רחובות -** יינתן דגש מיוחד לרחובות בן צבי ותל גיבורים תוך התייחסות לשתי הגדות מבחינת תפקוד ובינוי.
- **סביבה וקיימות -** החזון יתבסס על עקרונות ואמות מידה מעודכנות לנושאי קיימות וייתן מענה בין היתר לנושאי הצללות, רוחות, שימור ערכי טבע ואקולוגיה שימור מי נגר, וכו'.



**5.3 תכנית סטטוטורית**

בהתאם לחזון כפי שיגובש תקודם תכנית מתאר. התכנית תטמיע את החזון לתכנון סטטוטורי. לפי תאי תכנון תוך התייחסות לשלבויות ותלות הדדית באם קיימת. בגלל מורכבות המתחם תידרש תשומת לב מיוחדת ליצירת הסכמות עם בעלי עניין במקום שכוללים את:

- רשות מקרקעי ישראל
  - עיריית חולון
  - משרד התחבורה – כניסות ויציאות אילון ומשרד הרישוי
  - נתייע – קו ירוק / מתח"ס/ קו צהוב/ רכבת ישראל
  - רכבת ישראל
  - וואקף – בית קברות מוסלמי
  - לשכת התכנון המחוזית - ציר ירוק מטרופולינים
  - משרד הרישוי –
  - גורמים בעיריית ת"א – מרכז לוגיסטי
  - אגף התנועה - עיריית ת"א
  - בית מעצר
  - רשות לאיכות הסביבה – איכות אויר וכו'
  - החברה להגנת הטבע – שלוליות חורף
- בעלים פרטיים:**
- עוייד שוב – נציג בעלים שטח בית קברות
  - קרסו – קרסו דרום סופרמרקט
  - קרסו צפון + פרטיים/ איחוד וחלוקה יחד עם עיריית חולון
  - תושבי קריית שלום שיכונים בן צבי
  - תל גיבורים – פינוי בינוי תושבי נווה עופר
  - תחנת דלק
  - וירוליט
  - תל גיבורים 7
  - פלישות/תפיסות

תכנית המתאר תרחיב את ההתייחסות לנושאים העקרוניים שגובשו בחזון התכנוני ותתייחס גם לנושאים הבאים:

- קביעת זכויות ושימושים:**
- השימושים העיקריים במסגרת התכנית המוצעת יהיו תעסוקה, ומסחר. כמו כן, יותרו שימושי מגורים עפ"י הנחיות המתאר למגורים באזור מע"ר.
  - התכנית תקבע שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור באזור התכנון: באזור מגרשי מכבי הקיימים ותוכנן חטיבת קרקע משמעותית ביעוד ציבורי שתהווה עתודה לאצטדיון עתידי או לכל שימוש ציבורי כלל עירוני/מטרופוליני אחר.
  - התכנית תיתן מענה לצרכי ציבור עפ"י הסטנדרטים המקובלים עבור תוספת האוכלוסייה המתוכננת במע"ר ובשכונות נווה עופר וקריית שלום, הגובלות, במידת הצורך.
  - השטחים הפתוחים הציבוריים יקבעו תוך התייחסות לסקר טבע עירוני שנערך במקום.

94-10

- התכנית תקבע את אופי הבינוי במתחם, ונפחי הבניה המותרים, ותתייחס לבניה חדשה ולאפשרות של תוספות בניה.
- התכנית תגדיר בינוי והוראות עיצוב ופיתוח.

**קשרים עירוניים והמרחב העירוני:**

- התכנון יכלול תכנית סביבה ופיתוח יטמיע ויתווה מערך להולכי רגל, שבילי אופניים, וצירים ירוקים. התכנון יכלול שילוב טבע עירוני וערכי טבע לשימור, ויצור מרחב אינטגרטיבי איכותי למעייר החדש.
- התכנית תקבע דרכים לחזק ולשפר את המרחב הציבורי בתחומה וליצור המשכיות וחיבור לסביבה הקרובה.
- התכנית תקבע את אופיו של המרחב הציבורי ודרכים לפיתוחו וכן תזוה מאפיינים מיוחדים ודרכים לשימורם.

**כלכליות ושימוות התכנון:**

- התכנון ייקח בחשבון היבטים כלכליים ויהיה מלווה בעבודת שמאי מקרקעין/ כלכלן.
- התכנון יכלול זיהוי משימות פיתוח נדרשות לצורך מימוש.
- התכנון יתבסס על סקר בעלויות ותפיסות שיעשה במתחם

**שלביות תכנון לביצוע:**

- התכנית תתבסס על זמינות הקרקע ותרחישי יישום ותאפשר פיתוח וקידום תכניות נפרדות בהתאם ליישום בפועל של מערכת הסעת המונים המתוכננת.

**איחוד וחלוקה**

יתכן והתכנית תכלול איחוד וחלוקה כבר בשלב זה. איחוד וחלוקה חדשה של מגרשי הבניה, הדרכים והשטחים הפתוחים, יתבסס ככל שניתן על הפרצלציה הקיימת ותחום החכירות על מנת לפשט את התכנית, ולאפשר את בימושה כמו גם זיהוי הזדמנויות ושת"פ.

**שימור ערכי טבע, איכות סביבה, נוף וקיימות**

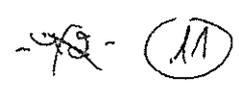
- זיהוי ערכי טבע לשימור וקביעת תנאים לפיתוח בקרבתו, כולל התייחסות לאזור שלוליות החורף, הנמצאות מדרום מערב למתחם הלוגיסטי, ולסקר טבע עירוני שנערך בשטחים הפתוחים באזור התכנון.
- ביצוע סקר צמחיה קיימת וזיהוי צמחיה לשימור במידה וקיימת.
- קביעת כללים לפיתוח אשר ישמרו על ערכי הטבע הייחודים של המקום.
- תכנון ופיתוח נוף ייחודי השם דגש על איכות הסביבה, ועידוד בניה בת קיימא תוך התייחסות להצללות, רוחות, שימור מי נגר וכד'.

**תשתיות**

- תכנון נגר עילי בנותחם, פתרונות שהייה וניקוז, חיבור למערכת הביוב ואספקת מים במתחם.
- פתרון לתשתית ניקוז קיימת ממערב לדרך איילון תוך התייחסות להשפעות אקולוגיות בסביבה הקרובה
- נספח תשתיות קיים ומוצע

**שיתוף ציבור שיתוף בעלי עניין:** עריכת התכנית תכלול הליך של שיתוף בעלי עניין, שעיקרם יהיו בעלי הנכסים בתחום התכנון וכן תושבים ונציגי השכונות הגובלות. תפקידו של היועץ לשיתוף ציבור יהיה לרכז את העבודה והתקשורת (איתור, זימון לפגישות, משלוח דואר, מענה לפניות), מול בעלי הקרקע ובעלי עניין שיוחלט לשתף בהליך שיתוף ציבור. היות ואין אוכלוסייה של תושבים המתגוררים במקום, והיות והחזון התכנוני יישקף את עיקרי התכנית המתאר החדשה, קיום הליך של שיתוף ציבור אינו נכלל במסגרת עבודה זו. עם זאת, ככל שתדרוש זאת הועדה המקומית, יידרש גם הליך של שיתוף ציבור.







5	הכנת מסמכים לדיון בו. המקומית	15% (55%)	לאחר המלצה בוועדה המקומית להפקדה
6	הכנת מסמכים לדיון בוועדה מחוזית: השלמת תנאים של הועדה המקומית והצוות המקצועי להעברה למחוזית והפקת מסמכי תכנית נדרשים לצורך אישורה: כולל הכנת הנחיות לתכנון מפורט שיכלול בין היתר הנחיות כיצד תיגזרנה מתוכנית המתאר תוכניות מפורטות, שמכוחן יהיה ניתן להוציא התרי בנייה.	10% (65%)	לאחר אישור בוועדה המחוזית להפקדה
7	הצגת התכנית בדיוני ועדות התכנון, טיפול בדרישות רשויות תכנון/ משהת"ח / איכות הסביבה וכיו"ב. הכנת המסמכים להפקדה בפועל. יתכן שידרש אישור המועצה הארצית.	10% (75%)	הפקדה בפועל
8	לנוי התכנית במוסדות התכנון השונים, בדיוני התנגדויות וכד', כולל הצגתה בפני הועדות השונות ובשיתופי ציבור ככל שידרש לצורך אישור התכנית. שינויים/עדכונים והתאמות התכנון עד לאישורה למתן תוקף.	15% (90%)	החלטה על מתן תוקף בוועדה המחוזית
9	הכנת מסמכים למתן תוקף	10% (100%)	פרסום מתן תוקף לתכנית

7. משך ההתקשרות: 72 חודשים

8. צוות התכנון:

צוות התכנון כולל אדריכל, מנהל פרויקט שירכו גם את שיתוף הציבור ויכלול עוד: מותכנן תנועה, שמאי, יועץ לאיכות הסביבה, יועץ תשתיות מים וביוב, ויועץ נוף במידה ויידרש. היועצים הללו יועסקו על ידי עיריית ת"א יפו באופן ישיר. הצוות ינהל ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום, ויהיו שותפים גם נציגים מהיחידה לתכנון אסטרטגי, אגף התנועה, אגף נכסים וכל גוף אחר במידה ויידרש.

אדריכל, יועץ תנועה, שמאי כבר מועסקים ע"י העירייה. הפנייה מתייחסת רק למנהל פרויקט הכולל שיתוף ציבור.

1. ראש הצוות – אדריכל בעל ניסיון בהכנת תכניות בנין עיר בהיקף דומה בעל ידע בפיתוח ועיצוב אורבני והבנה בנושאים תנועתיים.

תפקידו: לנהל ולרכז את התכנון תוך שיתוף היועצים השונים, לגבש את התכנון המוצע למסמכים סטטוטוריים. ללוות את התכנית בוועדות התכנון הרלבנטיות.

2. מנהל פרויקט כולל שיתוף ציבור – ינהל במישור האדמיניסטרטיבי והארגוני את תהליך התכנון על כל שלביו מול מרכז הפרויקט והגורמים המעורבים בתכנון, כולל ניהול עבודת ועדת ההיגוי, צוות העבודה וצוות העבודה המורחב. הכנה ואישור תכנית עבודה מפורטת להבאת התכנית לאישור כולל לוחות זמנים ושלבים. ניהול לוחות זמנים ואחריות על עמידה בהם. ארגון ניהול וסיכום ישיבות שוטפות. ניהול תקציב התכנון טיפול בחשבונות חברי הצוות והעברתם למנהל. תאום וקישור בין כל הגורמים המקצועיים השונים המעורבים לצורך קידום התכנון לרבות כל המתכננים שיועסקו ע"י העירייה /או רשות מקרקעי ישראל. תאום וריכוז כל המסמכים הנדרשים המהווים בסיס למסמכים הסטטוטוריים מול כל יועצי התכנית. ניהול הכנת מסמכים



סטטוטוריים: ריכוז ותיאום מסמכי התכנית עפ"י דרישות מרכז הפרויקט עד לשלב מתן תוקף. בחינת מרכיבי תכנון בינוי ופיתוח כולל אומדנים אם יידרש לכל חלופת. ריכוז הכנת הבדיקות הנדרשות. ריכוז שיתוף הציבור (בהתאם לנוהל העירוני המצורף כנספח למסמך זה), כולל ארגון ותיאום הליכי השיתוף, ריכוז פניות תושבים, וקיום קשר עם התושבים ובעלי העניין. בעל ניסיון בתכנון עירוני ובליווי הליכי שיתוף ציבור בתכנון. מנהל הפרויקט יהיה אחראי על הכנת נוסח הפניות לקבלת הצעות מחיר ליועצים השונים ויעבירם לאישור העירייה. ניהול הכנת התכנית יכלול את העבודות שלהלן ואת העבודות המפורטות בסעיף "ניהול תכנון- תהליך תביע במפרט משרד הבינוי והשיכון".

3. **יועץ תנועה** – בעל ניסיון בתכנון תנועה ובהכנת מסמכים סטטוטוריים. תפקידו: ליווי עבודה בכל הקשור להיבטי תנועה ותחבורה ופתרונות חניה במתחם וסביבתו, כל זאת בתיאום עם גורמי התחבורה בעירייה, ברק"ל ובמשרד התחבורה ותוך השתלבות בתכניות קיימות לגבי מערך התחבורה הפרטית והציבורית.
4. **יועץ לאיכות הסביבה/ אקולוגיה** – בעל ניסיון בפרויקטים בעל היבטים סביבתיים ובליווי תביעות. תפקידו: ליווי עבודה בכל הקשור להיבטים סביבתיים ומתן פתרונות לצמצום ואז מניעת מפגעים קיימים במתחם, בתאום עם נציגי רשות איכות הסביבה בעירייה ובמשרד איכות הסביבה.
5. **יועץ תשתיות ניקוז, מים וביוב**
6. **אדריכל נוף ופיתוח** – בעל ידע וניסיון בתכנון מתחמים בסדר גודל זהה תוך מתן פתרונות לנגר עילי, הלחול ותכנון באזורים בעלי רגישות אקולוגית.
7. **שמאי** – בעל ניסיון מוכח בפרויקטים כלכליים, ניסיון בליווי תכנית תביע והכנת תכניות רפרצלציה הכרחי. תפקידו: ליווי עבודת הכנת התביע, בדיקת כלכליות של חלופות ומידת הישימות הכלכלית של התכנית, הכנת סקר בעלויות ותפיסות

**9. הגשת הצעות מחיר לתכנון:**

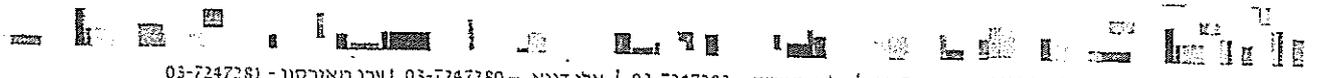
**הצעות המחיר יכללו את המפורט להלן:**

1. רקע של החברה, קורות חיים וניסיון מקצועי ורשימת עבודות קודמות של מנהל הפרויקט ומרכז שיתוף הציבור.
2. שכר תכנון כולל מבוקש. יצוין כי שכר התכנון כולל את ביצוע כל העבודה שיבצעו מנהל הפרויקט ויועץ שיתוף הציבור. השכר ינקב בסכום קבוע בשייח, לא כולל מע"מ. השכר המבוקש יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן חודש 4/2018, עפ"י שלבי התשלום המפורטים לעיל. המחיר יכלול את כל תוצאות הישירות והעקיפות הנדרשות לביצוע העבודה בשלמותה, למעט הדפסות, העתקות ותדפיסי מחשב.

**10. קריטריונים לבחירת הצעות התכנון:**

עלות ההצעה - 100% : ההצעה הזולה ביותר תזכה לניקוד המרבי וההצעות האחרות תזכינה לניקוד יחסי להצעה הזולה בהתאמה. תנאי סף\*

1. לחברה המנהלת ניסיון של לפחות חמש שנים בניהול של לפחות 3 פרויקטים אורבניים המשלבים שימושים ויעודי קרקע שונים בתחומי מגורים, שטחי ציבור, סביבה, תנועה, תעסוקה, תשתיות, ומערבים הליכים סטטוטוריים והליכי תכנון מוניציפליים. יש לפרט את הפרויקטים האורבניים שקודמו, ולצרף אסמכתאות.
2. החברה המנהלת מעסיקה שלשה מנהלי פרויקט לכל הפחות.
3. לפחות עובד אחד של החברה המנהלת רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר בתכנון ערים.



14 - 45

4. יועץ שיתוף הציבור יהיה בעל ניסיון של שנה לפחות בעריכת שיתופי ציבור בהליכים סטטוטוריים. יש לפרט את ניסיון היועץ ואת הפרויקטים הסטטוטוריים שקודמו.

\*בחינת עמידת תאגיד בתנאי הסף, תיבחן באמצעות אחד מבעלי המניות או השותפים בתאגיד.

**11. אופן הגשת הצעות המחיר:**

את הצעות יש להגיש במעטפות סגורות עליהן יירשם "מע"ר בן צבי - ניהול פרויקט". את המעטפות יש לשים בתיבת הצעות שבבניין מינהל הנדסה, פילון 5, חדר 273, עד לתאריך, [23.07.18] עד שעה 13:00. הצעות שיוגשו לאחר המועד האחרון שנקבע להגשת הצעות לא ייפתחו. הצעות שתגעה במעטפות לא סגורות או בדואר- הפסלנה.

**12. התנאים להגשת הצעה:**

העירייה רשאית שלא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה. העירייה שומרת לעצמה את הזכות לקבלת הצעה כולה או חלק ממנה. העירייה אינה מתחייבת לקבל את הצעה הזולה ביותר או כל הצעה שהיא. אין לראות בהעברת הצעות לעירייה משום התחייבות כלשהיא של העירייה להזמין את העבודה נשוא הצעת המחיר. העירייה תתקשר עם ספק שהינו עוסק מורשה, ושהציג אישורים לכך. על הספק להגיש אישור על ניהול ספרים, ניכוי מס במקור, ודוגמא של חשבונית מס. מובהר בזאת כי כל הזכויות בגין הפרטים שיופקו יהיו רכושה הבלעדי של העירייה והעירייה תהיה רשאית להשתמש בכל זמן כראות עיניה בחומר ובכל מסמך אחר שיימסר על ידי הספק. העירייה רשאית לפרסם, למכור העתקים של החומר או למסור את החומר, כולו או מקצתו, למי שתמצא לנכון בכל דרך שתראה בעיניה, הכל לפי שיקול דעתה של העירייה, ללא צורך בהסכמת הספק. לבירור פרטים ניתן לפנות לאדרי' ממחלקת תכנון יפו ודרוס, דרך מזכירות הצוות בטלפון

**13. חומר רקע קיים**

- מסמכי תכנית תא/5000- תכנית מתאר לעיר ת"א-יפו (מופקדת).
- התכנית האסטרטגית - פרופיל העיר ותזון העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי במנהל הנדסה
- סקר טבע עירוני עת"א
- פארק טבע עירוני בריכות חורף במתחם הלוחמים - חברה להגנת הטבע דצמבר 2009
- תל אביב/חולון - מתחם צומת חולון/הלוחמים מסגרת ביקוש ופרוגרמה אהוד פסטרנק אוקי 2007

לבירור פרטים ניתן לפנות לערן מאירסון או מירב כהן, צוות תכנון יפו דרום,  
בטלפון 03-7247281, 03-7247278, או במייל: [cohen\\_meirav@tel-aviv.gov.il](mailto:cohen_meirav@tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,  
ערן מאירסון, מתכנן עיר בכיר – מחלקת תכנון יפו דרום, אגף תכנון עיר.

העתקים:  
אורלי אראל - מנהלת אגף תכנון עיר  
אדרי אירית סייג אוריון - מנהלת צוות תכנון יפו והדרום  
סיגל בן מאיר – רכזת פרויקטים מנהל ההנדסה

אירית סייג אוריון - 03-7247277 | אלעד דמשק - 03-7247283 | אילי דיגא - 03-7247280 | ערן מאירסון - 03-7247281  
אלון הרשקוביץ - 03-7247221 | שלומית זונינשטיין - 03-7247279 | אורית בן אסא - 03-7247282 | מירב כהן (מזכירה) - 03-7247278

מסי פקס - 03-5217451, שדרי בן גוריון 68, תל אביב מיקוד: 64514

16

החלטה מספר 4/18

תכנית מע"ר בן צבי

להלן פניית היחידה:

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנהל הנדסה	אגף תכנון העיר	צוות יפו ודרום

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	
תכנית מע"ר בן צבי	
תיאור מהות ההתקשרות	
ניהול פרויקט	
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך
72 חודשים	900,000 ש"ח

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 83(8)

מהי ייחודיות נותן השירותים בגינה מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 83(8), למיצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אומן מיוחדים? יש לפרט ולנמק

מדובר בתכנית מורכבת ביותר בשטח גדול- כ 600 ד' הכולל חלקות רבות בבעלויות שונות. מרחב התכנון מכיל אלמנטים בעלי רגישות גדולה ברמה העירונית, המטרופולינית והארצית. התכנית מכילה ניגודים רבים ומורכבות סטטוטורית, תכנונית, משפטית ונכסית. שטח התכנון כולל אזור לתכנון מתח"ם עתידי לעיר תל אביב, מרלוי"ג, בית מעצר אבו כביר, אתר טבע עירוני, בית עלמין מוסלמי, מגרשי אימונים של מכבי תל אביב, עתודה לאיצטדיון ועוד. ישנם גורמי השפעה רבים אשר יש לתאם ולקדם עימם את התכנון ואת לוחות הזמנים וביניהם משרד התחבורה, הועדה המחוזית, עריית תל אביב ועיריית חולון. מנהל הפרויקט חייב להיות עם אוריינטציה סטטוטורית ברמה מורכבת ויכולת לתמרן בין רשויות ומוסדות ממשלה שונים.

מבקשים להביא את התכנית בהקדם לוועדה המקומית.

מדובר בתכנית מורכבת ביותר בשטח גדול של כ 600 ד' הכולל חלקות רבות בבעלויות שונות.

מרחב התכנון מכיל אלמנטים בעלי רגישות גדולה ברמה העירונית, המטרופולינית והארצית וניגודים רבים המתקיימים בין מרכיבי התכנית הכוללים אזור לתכנון מתח"ם עתידי לעיר תל אביב, מרלוי"ג, בית מעצר אבו כביר, אתר טבע עירוני, בית עלמין מוסלמי, מגרשי אימונים של מכבי תל אביב, עתודה לאיצטדיון, מעל מיליון מ"ר ביעודי תעסוקה ומגורים ועוד

התכנון מכיל מורכבות סטטוטורית, תכנונית, משפטית ונכסית; נדרש בין היתר שינוי תמ"מ, ישוב סכסוכים משפטיים ותיאום בין הגורמים הרבים המשפיעים על התכנון, על לוחות הזמנים ועל אפשרות יישום ומימוש התכנית.

מנהל הפרויקט חייב להיות עם אוריינטציה סטטוטורית ברמה מורכבת ויכולת לתמרן בין רשויות ומוסדות ממשלה שונים וביניהם משרד התחבורה, הועדה המחוזית, עריית תל אביב, עיריית חולון וגורמים נוספים.

למועמדים שאותרו קיים ניסיון רב שנים בתכניות מורכבות ורחבות היקף, ידע סטטוטורי נרחב בתחומי תשתיות, תעסוקה, תחבורה ומגורים לצד שמירה על אינטרסים סביבתיים. כן קיימת הבנה בהליכים סטטוטוריים ומוניציפליים.

17

4. תנאי סף

- 4.1 לחברה המנהלת ניסיון של לפחות חמש שנים בניהול של לפחות 3 פרויקטים אורבניים המשלבים שימושים ויעודי קרקע שונים בתחומי מגורים, שטחי ציבור, סביבה, תנועה, תעסוקה, תשתיות, ומערבים הליכים סטטוטוריים והליכי תכנון מוניציפליים. יש לפרט את הפרויקטים האורבניים שקודמו, ולצרף אסמכתאות.
  - 4.2 החברה המנהלת מעסיקה שלשה מנהלי פרויקט לכל הפחות.
  - 4.3 לפחות עובד אחד של החברה המנהלת רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים או בעל תואר בתכנון ערים.
  - 4.4 יועץ שיתוף הציבור יהיה בעל ניסיון של שנה לפחות בעריכת שיתופי ציבור בהליכים סטטוטוריים. יש לפרט את ניסיון היועץ ואת הפרויקטים הסטטוטוריים שקודמו.
- בחינת עמידת תאגיד בתנאי הסף, תיבחן באמצעות אחד מבעלי המניות או השותפים בתאגיד.

5. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה

עלות ההצעה - 100%: ההצעה הזולה ביותר תזכה לניקוד המרבי וההצעות האחרות תזכינה לניקוד יחסי להצעה הזולה בהתאמה.

דיון

1. גב' בן מאיר מציגה את הפניה.
2. לבקשתו של מר יהושע, מפרטת גב' אראל את הנסיבות המיוחדות להתקשרות. כך למשל, כי שטח התכנית שהנו 600 דונם, כולל חלקות רבות בבעלויות שונות, וזאת נוסף למרחב התכנון - שלו אופי מורכב על מאוד בין היתר בשל אלמנטים דוגמת בית המעצר אבו כביר ובית עלמין מוסלמי שהוא כולל. נדרש לעבוד מול מורכבות סטטוטורית, תכנונית, משפטית ונכסית, ועם יכולת תמרון בין רשויות ומוסדות ממשלה שונים, ביניהם משרד התחבורה, הוועדה המחוזית, עיריית תל אביב, עיריית חולון וכו'.
3. הועדה דנה בפניה לאחר חוות דעת היועץ המשפטי, בהתאם להוראות התקנה ונוהל 8/2016 של משרד הפנים על תיקונו.
4. הועדה בחנה את הפניה לביצוע ההתקשרות המבוקשת בהתאם לנוהל 8/2016 של משרד הפנים בכדי להתליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים).
5. הועדה סבורה כי בשל הנימוקים שפורטו בפניה, מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע התקשרות בפטור ממכרז בהתאם לתקנה 3(8) ועל פי הקבוע בנוהל 8/2016 של משרד הפנים בעניין התקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז.
6. הועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

החלטה

1. הועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) ועל פי הקבוע בנוהל 8/2016 של משרד הפנים על התיקון שבוצע בו.
2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה, כפי שהובאו בפניה שהוגשה.
3. הועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות.
4. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים.

וכמפורט לעיל.

100  
- 18