

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 51 מיום 27.11.2022

משתתפים ה"ה: עו"ד הרצל נעמן, סגן מנהלת מינהל בת"ש, יו"ר הוועדה.
 מר ניב יהושע - סגן מנהל אגף החשבות, עו"ד רתם בחרב / עו"ד נטלי שמואלי מעודי - שירות משפטי.
 נוכחים : מנהלי מחלקות באמצעות שיחת "זום".
 מרכז הועדה: ליאור אבירם

ממות הבקשה	נשא	יחידה	חחלטה
בעקבות בחינת כלל ההתייחסויות שהתקבלו, מובא בזאת לאישור הוועדה נוסח מעודכן של : א. תנאי הסף (שיחולו בנוסף גם על הקונסטרוקטור). ב. עדכון מרכיבי האיכות. ג. עדכון שכ"ט.	פניית אגף תכנון העיר לעדכון תנאי הסף ואמות המידה לתכנון גשר השלושה	מינהל הנדסה תכנון העיר	1
אישור ההתקשרות על בסיס 80% איכות ו-20% מחיר, מצ"ב חוות דעת משפטית. אמות מידה ותנאי סף, אומדן [REDACTED] - מע"מ (5 שנים).	ליווי חברתי בתכנית התחדשות עירונית "רמה-כורזים"	מינהל הנדסה תכנון העיר מחלקת תכנון צפון	2

החלטה מספר 1: פניית אגף תכנון העיר לעדכון תנאי הסף ואמות המידה לתכנון גשר השלושה

17/11/2022

לכבוד

ועדת מתכננים – פטורי מכרז

תדון: פקשה לקבלת הצעות לתכנון פרויקט גשר השלושה מעל נתיבי איילון –

עדכון תנאי החליף התחרותי

מבוקש לעדכן את תנאי החליף התחרותי שבנדון, וזאת לאור המפורט להלן:

בללי

1. ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) בישיבתה מיום 21.06.22 אישרה חתקשרות במפורט ממכרז למתן שירותי תכנון לפרויקט גשר השלושה, לרבות פיתוח סביבתי באזור הגשר, וכן אישרה את תנאי הסף ואמות המידה לתצעה הזוכה בשיעור 100% איכות, כפי שחובאו בפניה (מצייב כנספח א' פרוטוקול חוועדה). בהתאם, נשלחה למשרדי אדריכלים בקשה לקבלת הצעות, בה פורטו התנאים שאושרו על ידי הוועדה.
2. גשר השלושה הינו גשר באורך של כ-110 מ' וברוחב של כ-26 מ' מעל נתיבי איילון. הגשר מחבר בין רחוב השלושה בצד המזרחי של איילון לבין רחוב הרכב בצידו המערבי. הגשר הינו חלק מהכנית מאושרת מסי תא/4113, תכנית אשר נועדה לשפר את הנגישות החנוועתית באזור דרום המעייר המתפתח לאורך נתיבי איילון. התכנון יבוצע בשיטת BIM.
3. הפרויקט עתיד להתבצע באמצעות נתיבי איילון בעי"מ, אשר ותחתום על חסכם עם המציע הזוכה, בנוסח שצורף למסמכי הבקשה לקבלת הצעות.
4. במסגרת חליף בחירת התצעה הזוכה יובאו הצעות התכנון לבחינת בפני ועדת איכות אשר חבירה צפויים לכלול את בה אדריכל העיר, מנכ"לית נתיבי איילון, נציג נוסף מטעם עיריית תל אביב, נציג ניהול הפרויקט ממשדד דן בן עמרם הנדסה וניהול בעי"מ, נציג מקצועי נוסף מחמגזר חציבורי, ונציג מקצועי נוסף מותאקדמית. תמלצות ועדת האיכות בדבר התצעה המומלצת לזכיה תובאנה בפני ועדת מתכננים, אשר תקבע את הזוכה בחליף.
5. בשלב תראשון יכללו השירותים תכנון מוקדם, ובתתאם לזרישת העיריית – יזדרש המציע הזוכה לתעניק שירותי תכנון סופי, מפורט ופיקוח עליון, בהתאם לתעריפי התמורה של נתיבי איילון. תקופת החתקשרות - 36 חודשים עוד עד סיום ביצוע הגשר ומסירתו, המאוחר מביניהם.

עדכון תנאי הבקשה לקבלת הצעות

6. במסגרת הבקשה לקבלת הצעות נקבע, כי על המציעים לצרף להצעותם חוות דעת הנדסית של קונסטרוקטור מטעם המציע, בעל ניסיון של 10 שנים לפחות בתכנון גשרי רכב, אשר תכלול סכמה ראשונית לחיצנות המרויקט מבחינה הנדסית, חתיחסות לאלמנטים המרכזיים של הגשר ושיטות החקמה והביצוע (סעיף 10.2.5.7 לבקשה).
7. בחמשך לפניות שהתקבלו ממשרדי האדריכלים המשתתפים בחליף, כי הקונסטרוקטור מטעם המציע, אשר סיפק את חוות הדעת הנדסית יספק גם את שירותי תכנון הקונסטרוקציה הנדרשים לפרויקט, ולאחר בחינה מקצועית של הנושא, מבוקש לעדכן את

ונאי החליך, לרבות תנאי חסף, על מנת לאפשר לקונסטרוקטור שיערוך את חוות הדעת ההנדסית להיות חלק מצוות תכנון הפרויקט.

8. בהתאם, מבוקש לקבוע בבקשה לקבלת הצעות הוראות, לפיוחן הקונסטרוקטור אשר יספק את חוות הדעת ההנדסית מטעם המציע, יספק, באמצעות משרד הקונסטרוקציה, גם את שירותי תכנון הקונסטרוקציה הנדרשים לביצוע הפרויקט, בכפוף לעמידתו בכל הדרישות שתפורטנה להלן. יובהר, כי שירותי תכנון הקונסטרוקציה ייגונו בהתקשרות נפרדת ומעורר של חברת נתיבי איילון עם הקונסטרוקטור ולא באמצעות משרד האדריכלות, וזאת מכח חסכם והתקשרות עם נתיבי איילון, אשר יפורסם לפני המועד האחרון להגשת הצעות בבקשה, ויחווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה ותנאיה.

9. לחלן תנאי חסף אותם מבוקש לאשר ביחס לקונסטרוקטור, אשר יתווספו לדרישות המוגעות לאדריכל הראשי ולאדריכל המשני, וליתר הדרישות שפורטו בבקשה לקבלת הצעות, ובפרט בסעיף 8 לבקשה:

המציע יציג במסגרת הצעתו משרד לשירותי תכנון בתחום הנדסת גשרים, אשר יעניק את שירותי תכנון הקונסטרוקציה הנדרשים במסגרת הפרויקט, ואשר עומד בדרישות הבאות:

1.1. משרד קונסטרוקציה שהוא עוסק מורשה או תאגיד שהתאגד ורשום כדין בישראל (חברה או שותפות רשומה).

1.2. משרד הקונסטרוקציה מעסיק בהתקשרות ישירה לפחות 3 מהנדסים חרשומים בפנקס המהנדסים והאדריכלים תחת מדור מבנים, ובנוסף לכך קונסטרוקטור ראשי לפרויקט, אשר יחא תנוס על חוות הדעת ההנדסית שעל המציע לצרף לחצעתו, ואשר עומד בדרישות המפורטות להלן (להלן: "הקונסטרוקטור הראשי").

1.3. הקונסטרוקטור הראשי המוצע מטעם משרד הקונסטרוקציה עומד בתנאים המצטברים הבאים:

1.3.1. הקונסטרוקטור הראשי הוא הבעלים של משרד הקונסטרוקציה או שותף במשרד הקונסטרוקציה; לחלופין - הקונסטרוקטור הראשי מועסק במשרד הקונסטרוקציה בהעסקה ישירה (יחסי עובד-מעביד).

1.3.2. הקונסטרוקטור הראשי הוא מהנדס רשום חרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים תחת מדור מבנים.

1.3.3. הקונסטרוקטור הראשי הוא בעל ותק, החל ממועד חרישום בפנקס המהנדסים והאדריכלים, של 15 שנים לפחות בתכנון גשרים.

1.3.4. הקונסטרוקטור הראשי עומד באתר מתחלופות הבאות:

1.3.4.1. תכנן "גשר פלדה" כהגדרתו להלן, בעל מפתח של 45 מטרים לפחות, והקמת הגשר האמור הסתיימה החל מיום 1.1.2012 ועד למועד האחרון להגשת הצעות.

למונח "גשר פלדה" תחית המשמעות הבאה: גשר פלדה מסוג כבלים או דחיקה או קשתות.

1.3.4.2. תכנן שני "גשרי בטון" כהגדרתם להלן, בעלי מפתח של 55 מטרים לפחות כל אחד, והקמת הגשרים האמורים הסתיימה החל מיום 1.1.2012 ועד למועד האחרון להגשת הצעות.

למונח "גשרי בטון" תחית המשמעות הבאה: גשרי בטון אשר בוצעו בטכנולוגית הרכבה מסוג הזיו המאוון או בשיטת FT (תבנית מתניידת - Form Traveller) או דחיקה.

לצורך סעיף זה והחלופות הקבועות בו, מועד סיום הקמת הגשר, משמעו מועד הגשת חשבון סופי.

10. בנוסף לתנאי הסף הנ"ל, שעל החצעות לעמוד בהם במועד האחרון להגשת החצעות, בתוך 30 ימים ממועד מתן הודעה למציע הזוכה על זכייה בהליך, יידרש המציע הזוכה להציג לאישור העירייה ונתיבי איילון, משרד קונסטרוקציה זר, אשר יתקשר עם משרד הקונסטרוקציה שחוצג בהצעה, לצורך מתן השירותים נשוא החליק, ואשר עומד בכל הדרישות תבאות.

1. המשרד הזר הינו חברת בעלת ניסיון של 15 שנים לפחות בתכנון "גשרי פלדה" כהגדרתם בסעיף 1.3.4.1 לעיל.
2. המשרד הזר תכנן שני "גשרי פלדה" כהגדרתם בסעיף 1.3.4.1 לעיל, בעלי מפתח של 100 מטרים לפחות כל אחד, וחקמת הגשרים האמורים חסתיימה החל מיום 1.1.2012 ועד למועד האחרון להגשת הצעות.

עריכת רכיבי תבאות

11. במסגרת חקשפת לקבלת הצעות נקבעו רכיבי תבאות הבאים, אשר אושרו על ידי הועדה:

פרמטר	תיאור	ניקוד נירבוי
התאמת החצעה לעקרונות ומגבלות התכנון המפורטים בנספח הפניה במסגרת זו ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים:	<ul style="list-style-type: none"> • מופע אדריכלי ועיצוב (אייקוניות - בעל מובחנות עיצובית ברצף הגשרים על האיילון, יצירתיות, רמח עיצובית; ניצול האלמנטים הקונסטרוקטיביים כחלק מתמופע האדריכלי) - עד 20 נק', • קישוריות (קישוריות ורציפות הולכי רגל, קישוריות ורציפות תחבורה זעירה אופניים/ בת קיימא, קישוריות ורציפות תחבורה ממונעת) - עד 10 נק'. • תכנון אורבני ובר קיימא (יתס למרחב הציבורי, יתס לתכנון חסובבות, תכנון בר קיימא, חתייחסות למגבלות תכנון) - עד 15 נק'. • בקרת - בקרה לחוות הדעת החנדסית אשר תיבחן ע"י הקונסטרוקטור הממונח מטעם העירייה, וכן תואמה לאומדן המפורט בסעיף שגיאת) מקור החמניה לא נמצא. לעיל אשר תיבחן על-ידי חברי הועדה - 5 נק'. 	50 נק'
המלצות ממזמיני עבודת קודמים	<p>העירייה תפנה טלפנית, לפי שיקול דעתה, לשניים מבין הממליצים שפירט המציע בנספח 6 בקשר לפרויקטים קודמים דומים שביצע כמפורט להלן, ותבקשם לענות על שאלון טלפוני אחיד, המתייחס לפרמטרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • עמידה בלוחות זמנים - עד 2.5 נק'. • מקצועיות - עד 5 נק'. • חתרשמות כללית - עד 2.5 נק'. 	10 נק'

	<p>מובחר כי החמלצות יינתנו ביחס לפרויקטים שהמציע תכנן תחל מיום 1.1.2012 ועד למועד האחרון להגשת הצעות, בתחום תכנון גשרים ו/או תכנון אורבני.</p> <p><u>הצוון שיוענק למציע יחיד ממוצע הניקוד שיוענק לו על-ידי שני הממליצים.</u></p> <p>עוד מובחר, כי העירייה תחיה רשאית לפנות לקבלת המלצה מנציגי מומינים השונים מאלח שתוצגו על ידי המציע בחצעתו, ובלבד שירואיין מי שחיה האחראי המקצועי מטעם המומין על עבודת המציע. כמו כן, ככל שהמציע ביצע בעבר עבוד העירייה או עבוד נתיבי איילון פרויקט תכנון הדומה לפרויקט שהוא בקשה זו, תחא רשאית העירייה לפנות לנציג העירייה או נתיבי איילון לפי הענין, לקבלת המלצתם תחת זו של אחד הממליצים שציון המציע בחצעתו.</p>	
40 נק'	<p>חתרשמות כללית. במסגרת זו ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ חתרשמות מחצעת התכנון לרבות אופן הגשתה וחצנתה בפני חברי ועדת האיכות -עד 20 נקי ○ חתרשמות מניסיון ומקצועיות המשורד המציע ואנשי הצוות המוצעים -עד 20 נקי 	חתרשמות כללית
עד 100 נקי'		סה"כ

12. לאור עדכון תנאי החליק, לרבות תנאי הסף, מבוקש לעדכן את רכיבי האיכות, לאורם תנוקדנה החצעות, באופן בו יוענק ניקוד גם לצוות הקונסטרוקציה, וזאת בהתאם למפורט להלן:

פרמטר	פירוט	ניקוד מלייבלי
התרשמות - המציע והחציעה התכנונית		
התאמת החציעה לעקרונות ומגבלות התכנון המפורטים בנספח הסגית. במסגרת זו ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים:	<ul style="list-style-type: none"> מופע אדריכלי ועיצוב טיפיקוניות - בעל מובחנות עיצובית ברצף חגשרים על האוילון; יצירתיות; רמת עיבודיות, ניצול תאלמנטים הקונסטרוקטיביים כחלק מהמופע האדריכלי - עד 20 נק'. קישוריות נקישוריות ורציפות חולכי רגל, קישוריות ורציפות תחבורה זעירה אופניים/ בת קיימא, קישוריות ורציפות תחבורה ממומנת - עד 5 נק'. תכנון אורבני ובר קיימא (יחס למרחב הציבורי, יחס לתכנונית הסובבות, תכנון בר קיימא, הוניתוסות למגבלות תכנון) - עד 10 נק'. 	25 נק'
העירייה ו/או מי מטעמה ימנו, לפי שיקול דעתם, לשניים מבין הממליצים שמירט המציע בנספח 6 בקשר למרויקטים קודמים דומים שביצע כמפורט להלן, ותבקשם לענות על שאלון אחיד, המותיחס למפרמטרים הבאים:	<ul style="list-style-type: none"> עמידה בלוחות זמנים - עד 5 נק'. מקצועיות - עד 5 נק'. התרשמות כללית - עד 5 נק'. <p>מובחר כי החמלצות יינתנו ביחס למרויקטים שחמציע תכנן החל מיום 1.1.2012 ועד למועד האחרון להגשת הצעות, בתחום תכנון גשרים ו/או תכנון אורבני. חציון שיתוענק למציע יתח ממוצע הניסוד שחונעם לו על-ידי שני הממליצים.</p> <p>עוד מובחר, כי העירייה ו/או מי מטעמה יחיו רשאים לפנות לקבלת חמלצת מנציג מוזמינים השונים מאלה שחונעו על ידי המציע בהצעתו, ובלבד שירדאיק מי שהיח האחראי המקצועי מטעם המזמין על עבודת המציע. כמו כן, ככל שהמציע ביצע בעבר עבוד העירייה או עבור נתבי אוילון מרויקט תכנון הדומה למרויקט שהוא בקשת ון, תחא רשאית העירייה ו/או מי מטעמה לפנות לנציג העירייה או נתבי אוילון לפי הענין, לקבלת חמלצתם תחת זו של אחד הממליצים שציין המציע בהצעתו.</p>	15 נק'
התרשמות כללית. במסגרת זו ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים:	<ul style="list-style-type: none"> התרשמות מהצעת התכנון לרבות אופן הגשתה והצגתה בפני חברי ועדת האיכות - עד 10 נק' התרשמות מניסיון ומקצועיות משרד המציע ואנשי הצוות המוצעים - עד 10 נק' 	20 נק'
מתרשמות - צוות הקונסטרוקציה		
בקרה	<ul style="list-style-type: none"> בקרה לצוות הדיעת הונדסיית של הקונסטרוקטור הראשי, שצורפת להצעה, אשר תיברך עיני קונסטרוקטור מטעם העירייה. במסגרת זו ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: היתכנות מרויקט מבריינה הנדסיית, הוניתוסות לאלמנטים המרכזיים 	15 נק'

	של הגשר וכן התאמה לאומדן המפורט בסעיף 7.1 לבקשה לקבלת הצעות על-ידי חברי הוועדה - עד 10 נקי שיטת החזקמה והביצוע - עד 5 נקי	
15 נקי	התרשמות מניסיון ומקצועיות הקונסטרוקטור הראשי, לרבות, אך לא רק, פרויקטים שבוצעו על ידו, מורכבות הפרויקטים ומידת התאמתם לפרויקט מושא הוועדה, צוות משרד הקונסטרוקציה, זמינות וכיו"ב.	התרשמות כללית
עד 100 נקי		סה"כ

עיצוב שפר הטרחה

13. בהתאם להחלטת הוועדה, שכר הטרחה למציע הזוכה, אשר פורט בתנאי הבקשה לקבלת הצעות (סעיף 7 לבקשה), הינו בהתאם לתעריף נתיבי איילון ללא מקדמים, כמפורט לחלן:

התמורה שתשולם לזוכה בגין מתן כלל השירותים הנדרשים לפי מסמכי הליך זה תהא בהתאם להיקף השירותים שיוזמנו, כמפורט בסעיף 12 לחסכם ובחתימת התעריף נתיבי איילון להתקשרות עם נותני שירותים חיצוניים (כפי שמפורסם באתר נתיבי איילון וכפי שיעודכנו מעת לעת) - פרק 8 "אדריכלות מבנים" (להלן: "התמורה").

14. בהמשך לפגיון שהתקבלו ממשרדי האדריכלים המשתתפים בחליך, ולאחר בחינה מקצועית של הדברים, מבוקש לעדכן את **שפר הטרחה לאדריכל**, בהתאם לתעריף נתיבי איילון עם מקדם של 1.6 למבנה מרחבי, וכמפורט לחלן:

התמורה שתשולם למציע הזוכה בגין מתן כלל השירותים הנדרשים לפי מסמכי החליך תהא בהתאם להיקף השירותים שיוזמנו, כמפורט בסעיף 12 לחסכם ובחתימת התעריף נתיבי איילון להתקשרות עם נותני שירותים חיצוניים (כפי שמפורסם באתר נתיבי איילון וכפי שיעודכנו מעת לעת) - פרק 6 "אדריכלות מבנים", בתוספת מקדם בשיעור של 1.6 ("מקדם מבנה מרחבי / אלמנט עיצובי") ביחס לכל אחת מאבני הדרך לתשלום המפורטות בטבלה מסי 5 בפרק 6 של תעריפי נתיבי איילון.

בהתאם לאמור, יעודכנו סעיפי החסכם שצורף למסמכי הבקשה לקבלת הצעות, ועליו יחתום המציע הזוכה (ובפרט סעיף 12 לחסכם).

15. בהנחה של אומדן פרויקט בגובה של 80 מיליון ש"ח, מדובר על שינוי צפוי בגובה שכר הטרחה לשלב התכנון, כמפורט לחלן:

השכר	ש"ח מקורי מאושר	ש"ח מוסכם לאישור הוועדה
תכנון מוקדם		
תכנון סופי ותכנון מסכמת		
תכנון להגשה וטיפול באישור תרשום		
תכנון עבודה סלולת		
תכנון פרטי במין ומפרטים		

שכר טרחה - קונסטרוקציה

16. בנוסף, עבור שירותי תכנון הקונסטרוקציה, מבוקש לאשר קביעת שכר טרחה למשרד הקונסטרוקציה שחוצג על ידי האדריכל המציע במסגרת הצעתו, וכן למשרד הקונסטרוקציה הזר, וזאת כמפורט להלן:

16.1. התמורה שתשולם למשרד הקונסטרוקציה בגין מתן כלל השירותים הנדרשים לפי מסמכי החליף תחא בהתאם להיקף השירותים שיוזמנו, כמפורט בחסכם ובהתאם לתעריפי נתיבי איילון להתקשרות עם נוהגי שירותים תיצוגיים (כפי שמפורסמים באתר נתיבי איילון וכפי שיעודכנו מעת לעת) - פרק 5 "מבני הנדסה אזרחית", סיווג מבנים מורכבים ותוספת בגין תכנון בשיטת BIM.

16.2. המשרד הזר יועסק בהתקשרות תחת משרד הקונסטרוקציה שחוצג במסגרת הצעת האדריכל, והתמורה עבורו תשולם בהתאם למפורט להלן:

התמורה שתשולם למשרד הקונסטרוקציה, שחוצג במסגרת הצעת האדריכל, בגין מתן השירותים הנדרשים על-ידי משרד הקונסטרוקציה תחא על בסיס תעריף שעת, בהתאם להיקף השירותים שיוזמנו בפועל ואושרו על-ידי העירייה ונתיבי איילון ובהתאם לתוראות המפורטות להלן:

1. תמורת אספקת השירותים על-ידי משרד הקונסטרוקציה חזר תשלם נתיבי איילון למשרד הקונסטרוקציה (המקומי) תעריף שעת של 1250 ש"ח עבור כל שעת עבודה של מתכנן זר מומחה. למען חסר ספק, התעריף השעתי אשר שווה ערך לכ- 350 דולרים, הינו קבוע ולא ישתנה לאורך תקופת מתן השירותים, גם במקרה של תנודות בשער החמרה.

2. מכסת שעות העבודה למשרד הקונסטרוקציה חזר עומד על 240 ש"ח, ומובחר כי ככל שתידרשנה שעות עבודה נוספות מעבר למכסת השעות המפורטות להלן, ייעשה הדבר באישור מראש ובכתב של נתיבי איילון והעירייה:

ניתוח שכר הטרחה לפי אבני דרך:

מס"ד	אבן דרך	הערכת שעות
א.	בקרת תכנון ראשונית	120
ב.	הוצאת דו"ח סופי	75
ג.	אישור SD	45
	סה"כ	240

3. מובחר כי לתשלום התמורה יתווסף מע"מ כחוק, וכי הוצאות שחוציא משרד הקונסטרוקציה חזר לצורך צילום וחכנת מודלים שחוזמנו על ידי נתיבי איילון ואו

העירייה, או הדרושים לשם הגשת לרשויות המוסמכות, ישולמו על ידי נתיבי איילון, בכפוף לאישור מראש ובכתב של נתיבי איילון והעירייה לחוצאתן.

17. הועדה מתבקשת לאשר את עדכון תנאי חקשח לקבלת החצעות, לרבות עדכון תנאי חסף, ורכיבי האיכות ושכר הטרחה, כמפורט לעיל.

אוריג' ארמל

אוריג' ארמל
טכנין שחנדס העיר
מנהלת אגף תכנון העיר
עיריית וול-אדמיני - למד

17/11/22

7177\215\1

דיון

1. מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
2. הועדה בחנה את הבקשה לעדכון תנאי ההליך התחרותי, ובכלל זאת את עדכון תנאי הסף ואמות המידה לניקוד האיכות, וכן את הבקשה לעדכון התמורה, בהתאם למפורט בפניה.

החלטה

הועדה מאשרת את עדכון תנאי ההליך התחרותי, ובכלל זאת את עדכון תנאי הסף, עדכון מרכיבי האיכות ועדכון התמורה.

וכמפורט לעיל.

החלטה מס' 2 - ליווי חברתי בתכנית התחדשות עירונית "רמה-כורזים" - מחוץ לסדר היום

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
הנדסה	תכנון העיר	מחלקת תכנון צפון

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	
ליווי חברתי בתכנית התחדשות עירונית "רמה-כורזים"	
תיאור מילות ההתקשרות	
ליווי חברתי בתכנית התחדשות עירונית "רמה-כורזים" שיעשה ע"י יועץ חברתי עם הכשרה כמגשר מטעם המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור, כולל בניית נציגויות ושיתוף הציבור	
תקופת ההתקשרות	
5 שנים מיום חתימת חוזה או עד מתן תוקף לתכנית המאוחר מבניהם	

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)

מהי ייחודיות נתון השירותים בגינה מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע/מומחיות מיוחדים, או חשי אמון מיוחדים, יש לפרט ולנמק
<p>המתחם מאופיין בקונפליקטים בעצימות גבוהה ובמאפייני אוכלוסייה שדורשים סיוע וליווי. על מנת לקדם את תהליך ההתחדשות יש צורך בפעולות לבניית אמון והידברות, בצמצום פערי ידע ומידע, ביצירת שקיפות תכנונית למניעת דיסאינפורמציה ובניית הסכמות.</p> <p>קידום התכנית/תכנונית ילווה ע"י יועץ חברתי לאורך כל שלבי התכנית ועד לאכלוס. הליווי החברתי יכלול: שיתוף ציבור לכל אורך הליך התכנון, סיוע בגישור ופתרון סכסוכים בין הבעלים, ארגון וליווי דיירים לבניית נציגויות מוסכמות בהתאם למתחמים הקיימים, בבחירות תקינות ותוך ייצוג הולם לכל האוכלוסייה. הסדרת תחום ההחתמות, סיוע במיצוי זכויות ועוד נושאים שונים להבטחת זכויות דיירים ובעלי העניין, מנגנון המסייע לדיירים לפנייה לממונה ברשות להתחדשות עירונית, לשחרור דיירים שחתמו על חוזים למספר יזמים. הנושא מהווה חסם לקידום תכנון ומהווה כר לאי הסכמות ו/או בעיות משפטיות. העברת והנגשת ידע ומידע, בניית מנגנוני ניהול והידברות והגברת מעורבות בעלי העניין. מטרת הליווי החברתי לייצר מעטפת משותפת שתסייע לדיירים לקדם את התהליך, לקיים שיח ישיר לטובת קבלת מידע, זכויות, חסבר על סטטוס התכנון, מתן אפשרות לשאול שאלות ולטובת גיבוש נציגות.</p> <p>תכולת העבודה כוללת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. סיוע בגישור, פתרון סכסוכים ומיתון מחלוקות בין הבעלים במידת הצורך 2. הקמת נציגות דיירים והסמכתן 3. סיוע בבחירת עו"ד מייצג בעלי נכסים 4. ליווי שוטף של תהליך התכנון, תושבי המתחם והנציגויות <p>יש לציין כי קיים מספר מצומצם של יועצים חברתיים שמומחים בליווי חברתי לתכנון התחדשות עירונית גדולות ובנוסף גם בעלי הכשרה כמגשרים עם ניסיון מוכח בהגעה להסדרי גישור וכן אינם נמצאים בניגוד עניינים בשל העסקתם ע"י יזמים שפעלו ופועלים במרחב תכנון זה.</p> <p>היועץ שיבחר יידרש לממשק עבודה מול מינהל הנדסה ומינהל שירותים חברתיים ובעתיד מול יזם שיבחר</p>

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף תכנון העיר במינהל הנדסה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם יועץ חברתי, בעל הכשרה של מגשר, למתן שירותי ייעוץ וליווי חברתי בתכנית התחדשות עירונית "רמה כוזים", הכוללים, בין היתר, שיתוף ציבור לכל אורך הליך התכנון, סיוע בגישור ופתרון סכסוכים בין הבעלים, ארגון וליווי הדיירים לבניית נציגויות מוסכמות בהתאם למתחמים הקיימים, בבחירות תקינות ותוך ייצוג הולם לכל האוכלוסייה, ליווי שוטף של תהליך התכנון, תושבי המתחם והנציגויות, וזאת על מנת לייצר מעטפת משותפת שתסייע לדיירים לקדם את התהליך, לקיים שיח ישיר לטובת קבלת מידע, זכויות, הסבר על סטוס התכנון, מתן אפשרות לשאול שאלות ולטובת גיבוש נציגות בנוסף, בחנתי את הסברי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים ייחודיים ומצריכים ידע, ניסיון ומומחיות מיוחדת בתחום הליווי החברתי ובמתן שירותים מסוג זה, ובפרט לאור הנסיבות הספציפיות הנוגעות להתקשרות דנן, לאור היותו של המתחם מאופיין בקונפליקטים בעצימות גבוהה, וכן הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי קיים מספר מצומצם של יועצים חברתיים שמומחים בליווי חברתי לתכניות התחדשות עירונית גדולות ובנוסף גם בעלי הכשרה כמגשרים עם ניסיון מוכח בהגעה להסדרי גישור אשר אינם נמצאים בניגוד עניינים בשל העסקתם ע"י יזמים שפעלו ופועלים במרחב התכנון הרלוונטי. כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי האגף, כי מתן השירותים הנ"ל מצריך יחסי אמון מיוחדים וכן יחסי עבודה טובים, בשים לב לקשר ולמשק הישירים, הנדרשים במסגרת מתן השירותים, בדגש על מינהל הנדסה ומינהל שירותים חברתיים, ובעתיד מול יזם שיבחר, אִפֵּן מול הדיירים ובעלי הזכויות בתחום התכנית, באופן המצריך יחסי אמון מיוחדים. לאור האמור, ובשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, ולאור אופיים וטיבם, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

5. תנאי סף

- 5.1. זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל (לרבות עמותה), בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 5.2. נותן השירותים בפועל מטעם המציע הנו בעל תואר ראשון ממוסד מוכר על ידי המועצה לחשכלה גבוהה בתחום מדעי החברה ו/או הרוח ו/או אדריכלות ו/או תכנון עיר.
- 5.3. ניסיון של לפחות שנתיים מ-5 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות בליווי תהליכים קהילתיים- קידום תהליכי פיתוח, התארגנות ושינוי באמצעות עבודה עם קהילות/ קבוצות תושבים כגון ריכוז קבוצות פעילים שכונתיות, ליווי הקמת נציגויות או וועדי בתים וליווי עבודתם, גיבוש הסכמות וכו'.
- 5.4. תעודת מגשר- הכשרה כמגשר מטעם המרכז הישראלי למשא ומתן וגישור וניסיון מוכח בהגעה להסדרי גישור
- 5.5. ניסיון בליווי של לכל הפחות שתי תכניות מדיניות ו/או סטטוטוריות (מפורטות או מתארות) להתחדשות עירונית בהיבט של יעוץ חברתי ו/או קיימות ו/או שיתוף ציבור, ב-5 השנים שקדמו למועד הגשת ההצעות

6. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה:

7. ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל. בעל ההצעה הזולה יזכה במלוא הניקוד ושאר ההצעות תנוקדנה ביחס אליו.
8. ציון האיכות יהווה 80% מהציון הכולל. *נדרשת עמידה בציון איכות מינימלי של 55% (מתוך 80%).
9. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

אמות מידה	משקל	יש לצרף:
הכשרה ורקע מקצועי לתחום יעוץ חברתי בהתחדשות עירונית	10%	- פרופיל חברה.
		- מספר אנשי צוות שיוקצו
		לטובת ליווי חברתי לתכנית זו

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה (8) מספר 51 מיום 27.11.2022

<p>- קורות חיים של אנשי המקצוע מתוך החברה שילוו את התכנית.</p>		
<p>- פירוט ניסיון במהלך השנים 2017-2022 במתן שירותי ייעוץ חברתי בתכניות התחדשות עירונית, כולל פירוט- היקף ותכולת העבודה.</p>	<p>10% אופן הניקוד: 6 תכניות ומעלה = 10 נק' 4-5 תכניות = 6 נק' 3-2 תכניות = 2 נק'</p>	<p>ניסיון קודם ע"פ פירוט תכניות</p>
<p>- הסדרי גישור</p>	<p>10% אופן הניקוד: 15-20 הסדרי גישור = 10 נק' 10-14 הסדרי גישור = 6 נק' 3-9 הסדרי גישור = 2 נק'</p>	<p>ניסיון קודם ע"פ הסדרי גישור</p>
<p>- דוגמאות של שני תהליכי ליווי חברתי למתחם התחדשות עירונית- תכנית עבודה, תוצרי התהליך (שיתוף ציבור, גיבוש נציגויות, בניית הסכמות, הסברה ומתן מידע, ליווי בבחירת אנשי מקצוע ומכרז לזים). עדיפות לדוגמאות דומות לתכנית זו: אוכלוסייה, עירוב שימושים וקנה מידה.</p>	<p>10%</p>	<p>מורכבות התכניות (כגון מס' יח"ד, צפיפות נכנסת, אוכ' מגוונת, שילוב דיור ציבורי וכו') ורלוונטיות (כגון: עבודה עבור גוף ציבורי, תכניות לפינוי בינוי וכו').</p>
	<p>10%</p>	<p>יכולת תרגום המידע שנאסף לתובנות ומשמעויות חברתיות ולהמלצות פיזיות-תכנוניות ותהליכיות.</p>
<p>-</p>	<p>30%</p>	<p>ראיון עם המציע והתרשמות כללית מהדוגמאות שהוצגו ומקצועיות הצוות.</p>

דיון

- מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
- הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, בהתאם לתוראות נוהל 8/2016 שפרסם משרד הפנים להתקשרויות לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז (להלן: "נוהל משרד הפנים"), ובמסגרת זאת בחנה את האפשרות לבצע את ההתקשרות המבוקשת בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה (8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
- הועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי, לפיה תקנה (8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנדרשים למתן שירותי ליווי חברתי לתכניות התחדשות עירונית גדולות באמצעות יועצים חברתיים שהינם גם בעלי הכשרה כמגשרים עם ניסיון מוכח בהגעה להסדרי גישור ואשר אינם נמצאים בניגוד עניינים בשל העסקתם ע"י יזמים שפעלו ופועלים במרחב התכנון הרלוונטי, ולאור יחסי האמון המיוחדים הכרוכים בהתקשרות, בשים לב לממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, הן עם גורמי העירייה השונים, והן מול גורמים מחוץ לעירייה, ובהם היזם שייבחר לתכנית, דיירים ובעלי זכויות במתחם.
- הועדה בחנה את הסברי היחידה, לרבות החסברים לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי המצריך, בין היתר, ניסיון ספציפי וידע בכל הקשור לבניית אמון והידברות, בצמצום פערי ידע ומידע, ביצירת שקיפות תכנונית למניעת דיסאינפורמציה ובניית הסכמות, וכי קיים מספר מצומצם של יועצים חברתיים שמומחים בליווי חברתי לתכניות התחדשות עירונית גדולות ובנוסף גם בעלי הכשרה כמגשרים אשר אינם נמצאים בניגוד עניינים, כאמור. בנוסף, הביאה הועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אמון מיוחדים הכוללים ממשקי עבודה מול היחידה לה יינתן השירות ותיאום מול

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 51 מיום 27.11.2022

גורמים שונים בתוך העירייה, וכן מחוץ לעירייה, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
5. הועדה בחנה את תנאי חסף למציעים בהתאם לחיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע החצעה 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 משרד הפנים, וזאת לאור טיבה ומחיתה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית ולאור התוצרים המבוקשים במסגרתה, ולאור יחסי האמון וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה.
2. הועדה מחליטה לאשר את תנאי חסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% מחיר כפי שהובאו בפניה שהוגשה.
3. הועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.
4. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים.

וכמפורט לעיל.

אנה אהוד כרמלי
מהנדס העיר
עיריית תל-אביב - יפו

ניב יהושע
מנהל אגף החשבות

ניב יהושע,
ס. מנהל אגף החשבות

תאריך

עו"ד הרצל נעמן,
סגן מנהלת מינהל בתי"ש

תאריך

נטלי שמואלי-מנעמי, עו"ד
מ.ג. 49588
עו"ד שרגל יעניתי שמואלי,
שירות משפטי

12.10.22

תאריך