

פרוטוקול ועדת מתכננים מסורי מרכז למי תקנה (8) מספר 58 מיום 22.05.2023

משתתפים ח"ה: ע"יד הרצל נעמן סגן מנהלת מינהל בתי"ש, יו"ר הוועדה.
ניב יהושוע מנהל אגף החשבות, ע"יד נטלי שמואלי מעודי - שירות משפטי.
נוכחים : מנהלי מחלקות באמצעות שיחת "זום".
מרכז הועדה: ליאור אבירם

מחוז הבקשה	נושא	יחידת	החלטה
אישור התקשרות על בסיס 80% איכות ו-20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה ונתוני סף נמוכה דעת משפטית, אומדן [REDACTED] מ לכל התקופה (24 חודשים או עד סיום העבודה)	בדיקות התכנות תפרי בבלי"1	מינהל הנדסה תכנון העיר צוות מרכז	1

החלטה מס' 1 - בדיקות התכנות תפרי בבלי

הנדון: בקשה למסור ממכרז למי תקנה (8)3

1. פרטי היחידה

הנדסה	הכנון עיר	צוות מכרז
-------	-----------	-----------

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

בדיקות התכנות תפרי בבלי
<p>הכנת הבדיקה התכנונית/ מחקר לתפרי איילון צפון</p> <p>1. ניתוח המצב הסטטוטורי הקיים והמתוכנן ברמה המקומית, המחוזית והארצית והתאמתו לתכנית המתאר.</p> <p>2. לימוד הרקע ההיסטורי תוך התבססות על העבודה שנעשתה במרחב ובחינת יוזמות קיימות לבניה בחיתרים ובתוכניות אחרונות.</p> <p>3. הגדרת השלד הציבורי השכונתי- זיהוי שירותים מסחריים וציבוריים קיימים משמעותיים ופוטנציאליים לטובת חיזוקם בהיבט המרחבי ובהיבט התוכני, עיגונם בתהליכי ההתחדשות והשלמת מוקדים חסרים.</p> <p>4. ניתוח אורבני והחקשרים האורבניים לסביבה הקרובה ולרחובות הסמוכים כולל התכי רחוב והצגת חלופות בינוי בדפנות המרחב עם הרחובות הסובבים ושילובו במרקם העירוני. לימוד והתייחסות לתכניות קיימות ומתוכננות בסביבת המתחם.</p> <p>5. פיתוח והצגת חלופות בינוי למרחב התכנון בהתאם לבחינת ישימות החלופות.</p> <p>6. איסוף וארגון מידע בנוגע לשטחי הקרקע הזמינים לבניה/פיתוח במרחב התכנון</p> <p>7. העבודה תכלול איסוף חומר ואינפורמציה, תאום ואישור החלופות עם גורמי העיריה הרלוונטיים וגורמים אחרים חקשורים לעבודה.</p> <p>8. התאמת לתוכנית המתאר ולעדכון תוכנית המתאר המתהווה בימים אלו, המלצות לשילוב בעדכון תוכנית המתאר בהתאם ללוחות הזמנים המתוכננים לאישור התוכנית</p> <p>9. העבודה תכלול הכנת מודל תלת מימד וניתוח תלת ממדי של מרחב התכנון כולל עריכת הדמיות וחתכים.</p> <p>10. ליווי הליך של שיתוף ציבור במידה ויידרש.</p> <p>11. הכנת מסמכים כולל נספח בינוי ופיתוח, נספח תנועה, נספח תשתיות במידת הצורך, הכל על פי דרישות מרכז התכנית מטעם אגף תכנון העיר, שבעיריית תל אביב-יפו.</p> <p>12. ליווי וקידום התכנית בוועדות התכנון השונות עד לאישור המחקר/בדיקה/חזון תכנוני ע"י מהנדס העיר</p>
<p>24 חודשים או עד סיום העבודה</p>

3. פרמטרים לקבלת מסור למי תקנה (8)3

לצורך עריכת חזון ובדיקות היתכנות נדרש תכנון מורכב וקפדני תוך הקפדה והכירות עם תכניות העיר השונות. בנוסף ישנו צורך בהכנת תוכניות ארוכות טווח ושלביות הפרויקטים שיקודמו במרתב זה. ייחודיות נותן השירותים הנחג במורכבות התכנון כנגזרת של מומחיות והכרת הגורמים הרלוונטיים (עירוניים וממשלתיים) תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולתוכניות השונות והמורכבות הקיימות בה. משכך נדרש ידע מומחיות מיוחדים ויחסי אמון עם המועמד שייבחר, כמו כן ניסיון עבודה עם העירייה.

הערה: משרד אדריכלים ש.ג.א היה בעבר במאגר העירייה, אולם אינו במאגר החדש. בעבר נעשתה פנייה למשרד האדריכלים בעבור עבודה זו, המציע הגיש הצעה. מאחר וחיקף ותכולת העבודה השתנו, העירייה יצאה בחליף אחר לאותו פרויקט, וחולט לפנות למציעים שהגישו הצעות וכן למציעים נוספים.

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ותנאי ההתקשרות המבוקשים כפי שנמסרו ע"י מינהל הנדסה – אגף תכנון עיר, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי תכנון ומחקר לתפרי איילון צפון, הכוללים בין היתר, ניתוח המצב הסטטוטורי חקיים והמתוכנן ברמה המקומית, המתוזזית והארצית והתאמתו לתכנית המתאר המתחווה בימים אלו, ניתוח אורבני והתקשרים האורבניים לסביבת הקרובה ולרחובות הסמוכים, הכנת כל המסמכים הדרושים לביצוע העבודות וכן, ליווי וקידום התכנית בוועדות התכנון השונות עד לאישור המתקרה/בדיקה/חזון התכנוני ע"י מחנכס העיר וכיו"ב.

כמו כן, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים הינם שירותים ייחודיים המחייבים ידע ומומחיות מיוחדים בתכנון מורכב וקפדני ובחכנת תוכניות ארוכות טווח תוך התאמתם לסטנדרט העירוני ולתוכניות השונות והמורכבות הקיימות בה, לרבות מקצועיות וחיכרות עם הגורמים הרלוונטיים (עירוניים וממשלתיים) לצורך ביצוע העבודות. בנוסף, השירותים דורשים חיכרות מעמיקה עם חוקים ותקנות רלוונטיות וכן, נחלי עירייה, הנחיות ומדיניות עירונית בתחום זה. השירותים המבוקשים מחייבים יכולת עבודה טובה עם אנשים שונים בעירייה, וכן, נותן השירותים ייחשף למידע עירוני.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי היחידה, לפיהם לאור מיחות התפקיד, חשיבותו והדרישה ההכרחית למומחיות בתחום ייחודי וספציפי כפי שפורט לעיל, מדובר בתפקיד בעל חשיבות גבוהת המצריך יחסי אמון ויחסי עבודה טובים.

לאור כל האמור ולאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, הידע והמומחיות הנדרשים במסגרת התפקיד וכן לאור יחסי האמון הנלווים לתפקיד, אני סבורת, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית המצריכה חיכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, אשר לאור טיבה ומחוזתה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העירייה (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נומר הלמגוס, עו"פ

עוזרת ראשית ליועמ"ש השירות המשפטי

5. תנאי טף

- משרד אדריכל רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים.
- זהות המציע – המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד תמאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשלי"ו – 1976.

6. אמות מידה לבחירת החצעה הזוכה

ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל. בעל החצעה הזולה יזכה במלוא הניקוד ושאר החצעות תנוקדנה ביחס אליו.

ציון האיכות יהווה 80% מהציון הכולל.

ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל החצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

נישא	ניקוד	פירוט
איכות	40%	ניסיון וכישורים מוכחים של המתכנן / אדריכל מטעם המציע (דחיינו, המתכנן / אדריכל מטעם משרד האדריכלים מגיש החצעה), אשר מוצע על ידי משרד האדריכלים ואשר צפוי להעניק את השירותים מטעם המשרד, ככל שהחצעה תזכה, לרבות ניסיון בעריכת בדיקה תכנונית בדומה לעבודה המוצעת. תכנית אחת בשטח של 3 דונם ומעלה = 2% לכל תכנית ועד 20% ל-10 תכניות
	5%	ניסיון בהגשת תוכניות ברשויות מקומיות המונות מעל 100,000 איש. תכנית אחת בשטח של 3 דונם מעלה = 1% ועד 5%
	15%	פורטפוליו של המציע (משרד האדריכלים), המציג ניסיון בפרויקטים בחיפיים שונים בקנה מידה אורבאני. פרויקט אחד בשטח של 3 דונם מעלה = 3% לפרויקט אחד, ועד 15% ל-5 פרויקטים
	40%	איכות חצעת העבודה 40%
	20%	חזון תכנוני למרחב - איכות הראייה התכנונית/ האדריכלית תראשונית של החצעה. במסגרת ניקוד רכיב זה יובאו בחשבון, בין היתר, הפרמטרים הבאים: מאפייני מסות בניוי, אופי שטחי ציבור ואיכותם, פן חפיו של העירוניות, איכותו המרחב הפיזי ופוטנציאל מיטבי לשימוש בו, קישוריות סביבתית, מידת השטחים בודים/מבובזים
	20%	מסמך המפרט את דרכי מימוש מטרות העבודה ותפישה תכנונית אינטגרטיבית בהתייחס למרחב

<p>התכנון. במסגרת ניקוד רכיב זה יובאו בתשובו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: השמעה סביבתית, ארגון תמרחב, שטחים ציבוריים פתוחים ומבונים, התאמה מרחבית, קרבה ועירוב שימושים, קצוות ומרכזים, עידוד חלכתיות, חיבטים אקולוגיים.</p>		
---	--	--

דין

1. מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, בהתאם לחוראות נוהל 8/2016 שפרסם משרד הפנים להתקשרויות לביצוע עבודה מקצועית חזורשת ידע ומומחיות מיוחדים או יחסי אמון מיוחדים בפטור ממכרז (לחלן: "נוהל משרד הפנים"), ובמסגרת זאת בחנה את האפשרות לבצע את ההתקשרות המבוקשת בדרך של מכרז, על מנת לחללס האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 83(ב) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (לחלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי לפיה תקנה 83(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הנסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים לביצוע בדיקות התכנות תפרי בבלי לרבות ניתוח המצב הסטטוטורי הקיים והמתוכנן ברמה המקומית, המחוזית והארצית והתאמתו לתכנית המתאר, ולאור יחסי האמון המיוחדים הכרוכים בהתקשרות, בשים לב לממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה.
4. הועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי המצריך, בין היתר, ידע מקצועי ומומחיות ייחודית בתכנון מורכב וקפדני ונוך הקפדה וחכירות עם תכניות העיר השונות, בנוסף הביאה הועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות חזורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות הכרוכה בליווי של שלבי העבודה וממשקי עבודה מול היחידה לה יינתן השירות ותיאום מול גורמים שונים בתוך העירייה באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נוהן השירות בהתקשרות מסוג זה.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם לחיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפיינית, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע החצעה הזוכה ואישרה אותם.

תחלטה

1. הועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 83(ב) לתקנות העיריות (מכרזים) ועל פי הקבוע בנוהל משרד הפנים, וזאת לאור סיבה ומהותה 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 הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% מחיר כפי שהובאו בפניה שהוגשה.
3. הועדה מאשרת פניה התחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.
4. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים.

וכמפורט לעיל.

נסלי שמואלי מעודי, ע"ד
מ.ר. 49588
סניף לונדון

ע"ד נסלי מעודי שמואלי,
שירות משפטי
22.6.23

תאריך

עודד פישל, רו"ח
סגן מנהל אגף החשבות

ניב יחושוע מנחל אגף החשבות

25.6.23

תאריך

אילן אבנר, מנהל אגף
מחנכים העיר
עיריית תל-אביב - יפו

תאריך