

כ"ד בטבת תשע"ח
יום חמישי 11 בינואר 2018

פרוטוקול ועדת יועצים 1/2018 מיום 11/01/18

נוכחים: אוהד שגב, מנכ"ל העירייה - יו"ר הוועדה (טלפונית)
עו"ד כנרת הדר, יועמ"ש העירייה - חברת הוועדה
ראובן ויצמן, גזבר העירייה - חבר הוועדה
מיכל סופר – מהנדסת העיר
שי אללוף – אדריכל העירייה

תכנון תב"ע לאזור תעשייה דרום

מיכל: לאחר התייעצות עם הוד אבוליל, אדריכל מחוז חיפה של משב"ש וקבלת רשימה של מתכננים שהומלצו על ידו בחרנו 7 מתכננים, אשר לדעתנו מסוגלים וראויים לבצע את תכנון התב"ע של אזור תעשייה דרום, והעברנו אליהם את המסמכים הבאים: טיוטת הסכם, פניה להגשת הצעה ופורמט של מסמך ההצעה.
מתוך 7 המתכננים אליהם פנינו, המשרד של האדריכל עמוס ברנדייס הודיע שלא יגיש הצעה.

כנרת: למה ההצעות שהתבקשו בהתאם לנוהל היועצים הישן מובאות לדיון רק היום? הרי מיום 1.1.18 אנחנו מחויבים להוראות הנוהל החדש.

מיכל: ההצעות הוגשו ב- 2.1.18, יום אחד בלבד לאחר כניסתו לתוקף של הנוהל החדש. את הפנייה ביצענו עוד ב- 22.11.17 ומועד ההגשה המקורי היה עד 6.12.17, מה שהיה אמור לאפשר דיון לפני כניסת הנוהל החדש.
בעקבות פנייה של אחד המתכננים התברר כי לא כל המסמכים נשלחו, אלא רק נוסח ההסכם, כתוצאה מכך היה צורך להאריך את מועד ההגשה עד לתאריך 26.12.17. מכיוון שמדובר בהליך מסובך מאוד ולמשתתפים היו הרבה שאלות הבהרה שחייבו התייחסות מעמיקה ומתן תשובות, נאלצנו להאריך בפעם השנייה את המועד האחרון להגשה, עד ה- 2.1.18. למעשה בשל התארכות ההליך ומתוך רצון לתת תשובות מלאות לכל השאלות שנשאלו עברנו ביומיים את המועד האחרון לתחולת הנוהל הישן.

כנרת: מי קיבל את ההצעות ולאן הן הוגשו?

מיכל: ההצעות הוגשו במעטפות סגורות למשרדו של מר איציק בן שושן, מרכז ועדת יועצים ברשות. המעטפות נותרו סגורות עד הישיבה היום לצורך קבלת החלטה ע"י הוועדה, האם ניתן לדון בהצעות כפי שהוגשו.
מדובר בעבודה חשובה מאוד, בהליך שהושקעו בו במצטבר מאות שעות עבודה שלי, של שי - אדריכל העירייה, של היועצת המשפטית שהיתה שותפה בניסוח המסמכים וגם של המתכננים - מגישי ההצעות.

על כן, מבקשת בכל זאת להימנע מפסילת ההליך.

כנרת: בסעיף 7.2 לנוהל יועצים שפורסם בנובמבר 2016 כתוב:

"על אף האמור בסעיף 7.1, רשאית הוועדה שלא לערוך פנייה תחרותית לקבלת הצעות מתוך רשימת המציעים, אלא לערוך בדיקת כמה הצעות הבאות בחשבון, לאחר שבחנה את האפשרות לערוך פנייה תחרותית להצעות מתוך רשימת המציעים וקבעה כי בנסיבות העניין אין זה אפשרי ומוצדק לערוך פניה בדרך זו.

פנייה לקבלת כמה הצעות הבאות בחשבון לפי סעיף קטן זה תיעשה ככל הניתן בסבב מחזורי ובאופן הוגן, המעניק את מירב היתרונות לרשות המקומית. בפנייה צוינו אמות המידה שנקבעו על ידי הועדה לעניין זה".

אנחנו נמצאים בזמן התפר, כאשר ההליך נעשה לפני כניסתו לתוקף של הנוהל החדש. הכוונה הייתה למצות את ההליך עוד בשנת 2017. אנו נמצאים בלחץ זמנים היות שאנו מחויבים לקדם את התביעה ע"פ לוח הזמנים שנקבע ע"י הסכם הגג. הקידום של התביעה קריטי לפיתוח אזור התעשייה ובמקביל לקידום הבנייה למגורים ע"פ הסכם הגג.

למעט העובדה שהמציעים אינם רשומים עדין במאגר יועצים שטרם הוקם, כל ההליך שהתקיים בפועל תואם את רוח הנוהל החדש. הפנייה נעשתה באופן שוויוני למספר רב של מציעים, תוך הקדשת זמן ומחשבה רבים.

ההליך כלל פניה למציעים תוך שמירה מוקפדת על רכיבי האיכות הנדרשת ושמירה על רמת המומחיות הייחודית המתחייבת בסוג זה של עבודה. מדובר במתחם גדול מאוד ומסובך מאוד ולכן התקיימה פנייה ל- 7 מציעים, שהיא פנייה רחבה מאוד.

בנסיבות הקיימות, בהן טרם קיימת רשימת מציעים וטרם הוקם מאגר עירוני, ובהתחשב בכך שהפנייה נעשתה כחודש וחצי לפני כניסתו לתוקף של הנוהל החדש, וכן שההצעות הוגשו יומיים בלבד לאחר כניסתו לתוקף, אני סבורה שישנה הצדקה לפתיחת המעטפות כפי שהוגשו. בנסיבות העניין שפרטתי לא ניתן, מבחינת צורכי הרשות, להמתין תקופה נוספת עד להשלמת ההליך ויצירת רשימת מציעים.

אני סבורה כי ההליך כפי שנעשה מבטיח לרשות המקומית את כל היתרונות הנדרשים ומאידך שומר על עקרונות השוויון, השקיפות ומתן אפשרות למציעים מגוונים להתמודד.

ההליך, כפי שהועבר למשתתפים, מפרט ברמה גבוהה את אופן בחירת הזוכה ואת הפרמטרים למתן הניקוד.

ראובן : החלוקה בין איכות למחיר נקבעה ע"י מינהל ההנדסה?

מיכל : בהליך הוגדר שציון ההצעה יהיה מורכב מ- 20% מחיר ו- 80% איכות. בנוסף גם נקבעו פרמטרים לקביעת רכיב האיכות.

התייעצתי עם הוד אבו-ליל בכדי להבין כיצד הם נוהגים בחלוקה בין איכות למחיר. לשם קביעת הפרמטרים לניקוד ההצעות, התייעצתי גם עם כנרת - היועצת המשפטית.

החלטה : הועדה מחליטה לעשות שימוש בסמכותה לפי סעיף 7.2 לנוהל, ולאשר את ההליך ללא פנייה למציעים מתוך רשימת מציעים, אלא באופן שבו נערך.

פתיחת מעטפות

מיכל : הפנייה למתכננים כללה הצגת מחיר מקסימום של 9,400,000 ₪, ממנו התבקשו המציעים לתת הנחה מקסימלית, שלא תעלה על 15%.

ראובן : איך הגעתם לסכום של 9,400,000 ₪ ?

מיכל: על בסיס גובה ההרשאה שקבלנו ממשב"ש בהפחתת סכום של כמליון ש"ח אותו שמרנו להוצאות בצ"מ.

ראובן: כיצד חישב המשרד את גובה התקציב אותו העמיד לטובת הרשות, לצורך הכנת התב"ע?

מיכל: התקציב של משרד השיכון חושב על בסיס דרישות התכנון שהצבתי, שכללו אפשרות של חלוקת המתחם לשלוש תוכניות שיקודמו במקביל. כל הפרמטרים על בסיסם חישב המשרד את גובה התקציב נכללו בפנייה שנעשתה אל המתכננים.

גם למתכננים הוסבר על ידי כי ייתכן ותחום התכנון יתחלק ל- 3 אזורים, שיקודמו בשלוש תב"עות נפרדות וזאת ללא תוספת מחיר. הם קבעו את המחיר הנדרש על ידם מתוך ידיעה שיתכן וידרשו ל-3 תב"עות ולא לאחת.

ראובן: האם להרשאה שקיבלנו ממשרד השיכון שעומדת על כ- 12 מלש"ח הם צירפו מסמך איזה יועצים צריכים להשתתף?

מיכל: צירפו בדיוק איזה יועצים צריכים להשתתף בכזה הליך והכל מופיע בפנייה אל המתכננים.

להלן פירוט ההצעות שהוגשו:

מס'	מציע	מס' חוברות	מחיר (לפני מע"מ)	אחוז הנחה
1.	מילול קורן	3 חוברות	7,990,000 ש"ח	15%
2.	נעמה מליס	1 חוברת	9,400,000 ש"ח	0%
3.	פרחי צפריר אדריכלים	1 חוברת	9,400,000 ש"ח	0%
4.	אבירם אדריכלים בע"מ	1 חוברת + 2 פרוספקטים	7,990,000 ש"ח	15%
5.	קולקר אפשטיין	5 חוברות	7,990,000 ש"ח	15%
6.	קנפו כלימור	1 חוברת	9,400,000 ש"ח	0%

המעטפות נמסרו לד"ר מיכל סופר - מהנדסת העירייה לבדיקה ראשונית והכנה לדיון בוועדה.

ראובן ויצמן
גזבר בעירייה

כנרת הדר, עו"ד
יועמ"ש העירייה

אוהד שגב
מנכ"ל העירייה