



המועצה המקומית קרית-יערים (טלזסטון)

הנדון: פרוטוקול ועדת התקשרויות מיום 11.09.2022 - החלטה בהליך תחרותי להכנה וליווי הליך הכנת תכנית

אב כלל ישובית בתחום המועצה המקומית קרית יערים

סימוכין - 104

פניה למספר משרדי מתכננים מתוך מאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון

1. נוכחים (הישיבה התקיימה באמצעות אפליקציית ZOOM):

1.1. אבי רוטנברג, מנכ"ל המועצה

1.2. שמואל רוטנברג, גזבר המועצה

1.3. תהל צוק, יועמ"ש המועצה

2. רקע

2.1. המועצה המקומית קרית יערים (להלן: "המועצה") פרסמה פניה תחרותית למשרדי מתכננים מתוך מאגר המתכננים של משרד הבינוי והשיכון, הכנה וליווי הליך הכנת תכנית אב כלל ישובית בתחום המועצה המקומית קרית יערים לשלושה מתמודדים הבאים בחשבון בהתאם לסעיף 7.3 לחוזר מנכ"ל משרד הפנים – 8-2016, כמפורט להלן:

2.1.1. מציע מס' 1 - אתוס אדירכלים בע"מ

2.1.2. מציע מס' 2 יעל היימן

2.1.3. מציע מס' 3 - סיטילינק

2.2. לאור העובדה כי, בהתאם להסכם שנחתם בין המועצה לבין משרד הבינוי והשיכון (להלן גם: "משב"ש") מיום 20.12.2022 (ההסכם מצ"ב – נספח א') נדרש לבצע את העבודה באמצעות מתכננים המצויים במאגר המתכננים משרד הבינוי.

2.3. מאחר ובמאגר המתכננים של המועצה אין מתכננים העונים על דרישת משב"ש כאמור בסעיף 2.2 לעיל ובהתאם לנהלי משרד הבינוי והשיכון (תכנון באמצעות רשויות), נדרש לפעול בהתאם לסעיף 7(3) לנוהל מנכ"ל משרד הפנים 8/2016 ולפנות ל"מספר מציעים הבאים בחשבון".

2.4. הפניה נעשתה לשלושה משרדים כמפורט לעיל בהתאם לנהלי המועצה, צרכי הפרוייקט והנחיות משרד הבינוי והשיכון. זהות המציעים אליהם הועברה הפניה אושרה על ידי הגורמים הרלוואנטים במשרד הבינוי והשיכון.

2.5. במועד האחרון להגשת הצעות הוגשו הצעות על ידי כל שלושת המשרדים אליהם הועברה הפניה.



המועצה המקומית קרית-יערים (טלזסטון)

2.6. הצעות המחיר¹

מציע מס' 1 - אתוס אדריכלים²

- תכנית אב – 22% הנחה – 20 נ' (סה"כ 89 נ')
- תכנית מתאר – 3,800,000 ש"ח
- תצ"ר – 250,000 ₪

הצעת מחיר ל-3 הרכיבים: $(0.7 * 1,248,000) + 873,600 + 570,000 = 0.15 * 3,800,000$
 $1,481,100 - (37,500 = 0.15 * 250,000)$ ₪

הצעת מחיר משוקללת: $1,466,250 / 1,481,100 = 0.9899 * 20 = 19.799$ נ'

מציע מס' 2 - יעל היימן³

- תכנית אב – 10% הנחה – 17.33 נ' (סה"כ 57.09 נ')
- תכנית מתאר – 2,600,000 ₪
- תצ"ר – 455,000 ₪

הצעת מחיר ל-3 הרכיבים: $(0.7 * 1,440,000) + 1,008,000 + 390,000 = 0.15 * 2,600,000$
 $1,466,250 - (68,250 = 0.15 * 455,000)$ ₪

הצעת המחיר הנמוכה ביותר (מלוא ניקוד המחיר): 20 נ'

מציע מס' 3 - סיטילינק

- תכנית אב - 7% הנחה – 16.77 נ' (סה"כ 66.36 נ')
- תכנית מתאר – 4,937,350 ₪
- תצ"ר - 340,470 ₪

• הצעת מחיר ל-3 הרכיבים: $(0.7 * 1,488,000) + 1,041,600 + 740,602.5 = 0.15 * 4,937,350$
 $1,833,273 - (51,070.5 = 0.15 * 340,470)$

הצעת מחיר משוקללת: $1,466,250 / 1,833,273 = 0.7997 * 20 = 15.995$ נ'

¹ "הצעת מחיר" לפי הוראות המכרז = תכנית אב 70%; מתאר – 15%; תצ"ר – 125%; "הצעת מחיר משוקללת" – הצעת המחיר המלאה * 20% - הצעת המחיר הנמוכה ביותר / הצעת המחיר הנבחנת * 20%

² הצעה מיום 14.7.2022

³ הצעה מיום 7.7.2022



המועצה המקומית קרית-יערים (טלזסטון)

2.7. ההצעות הועברו הן לבדיקה משפטית והן לבדיקה על ידי מהנדס המועצה, דן רוטשילד, אשר מתוקף תפקידו שימש כגורם המקצועי המלווה את ההליך – מצ"ב דו"ח בדיקת ההצעות – **נספח ב'**.

2.8. ההצעות נמצאו תקינות למעט פגמים ו/או חוסרים הנחזים כטכניים במהותם, וכן, פגמים/ הבהרות הקשורים בהוכחת עמידה בתנאי הסף ועל כן הומלץ לבצע הליך השלמת מסמכים ביחס להצעות.

2.9. ביום 29.8.2022 הועבר דו"ח מקצועי מטעם מהנדס המועצה, המהווה הגורם המקצועי לעניין זה (להלן: "**הגורם המקצועי**") המאשר את האסמכתאות שהוגשו והכולל ציוני איכות (רכיב "התרשמות כללית" ע"ב המסמכים שהוגשו) מנומקים.

2.10. שקלול ציונים – איכות + מחיר

ציון	אתוס	יעל היימן	סיטילינק
ציון איכות	69	48	60
ציון מחיר א' ⁴	20	17.33	16.77
ציון מחיר ב' ⁵	19.8	20	16
ציון סופי א'	89	65.33	76.77
ציון סופי ב'	88.8	68	76

2.11. ניתן לראות כי בהתאם להוראות המכרז, אופן בחינת ההצעות הינו בהתאם להחלטת משב"ש אודות התקציב המאושר (עם/ללא מתאר+תצ"ר). יחד עם זאת, ניתן לראות כי הן בהתאם להצעת המחיר עבור "תכנית אב" בלבד, והן בהתאם לציוני המחיר המשוקללים – המציע אשר מקבל את הציון הגבוה ביותר הינו מציע מס' 1 – אתוס אדריכלים בע"מ.

2.12. בהתאם לכך, נעשתה פניה להשלמות למציע אשר קיבל את הציון הגבוה ביותר והמסמכים הושלמו כנדרש, לרבות מפת תחום שטח חתומה.

⁴ תכנית אב בלבד

⁵ בהתאם לשקלול אב+מתאר+תצ"ר



המועצה המקומית קרית-יערים (טלזסטון)

- 2.13. בנוסף, בדו"ח הבדיקה נרשם כי לגבי חלק מהתוכניות שהוצגו על ידי המציע כי הן "פורסמו להפקדה" מהנדס המועצה אישר כי מאחר ושלב זה מאוחר לשלב האישור להפקדה ניתן לאשר כי התנאי מתקיים לגבי כלל התוכניות המוצגות וכי המציע עומד בתנאי הסף.
- 2.14. לאור כל האמור, מבוקש בזאת כי וועדת ההתקשרויות תאשר את הזכיה של מציע מס' 1 – אתוס אדריכלים, כמציע הזוכה בהליך, באמצעות האדריכלית המוצעת שרי קלאוס. כמו כן מבוקש לאשר להסמיק את שרי פלג – מנהלת לשכת המנכ"ל במועצה לשלוח מכתבי החלטה למציעים.
- 2.15. בהתאם להערה שנרשמה בדו"ח הבדיקה המקצועי לגבי טופס הצעת המחיר של המציע המועמד לזכיה תהא הזכיה כפופה להשלמת חתימה מעודכנת על טופס הצעת המחיר לתאריך המאוחר ממועד מתן הבהרה מס' 3.
- 2.16. בנוסף, צוין בפני הוועדה כי ככל ומשרד הבינוי והשיכון יאשר לבצע תכנית מתאר ותצ"ר ותורחב ההתקשרות עם המציע הזוכה בהתאם, ייתכן והמשרד ידרוש כי הצעת המחיר תינתן בדרך של אחוז הנחה ולא כמחיר קבוע כפי שניתן במסגרת ההצעה במכרז (כנדרש בו). בהתאם ליעוץ משפטי שניתן לוועדה, ועל מנת לתת פיתרון מראש לסוגיה שעשויה לעלות, ניתן להודיע למציע הזוכה, במסגרת מכתב הזכיה, כי ככל ומשרד הבינוי והשיכון ידרוש לקבל הצעת המחיר מהמתכנן כאחוז הנחה מאומדן מאושר יחושב אחוז ההנחה בהתאם ליחס בין ההצעה בהליך התחרותי (תכנית מתאר/תצ"ר) לבין האומדן. מודגש כי במקרה זה אחוז ההנחה שיחושב ישאר בתוקף גם ככל ויהיה שינוי בביצוע בפועל/באומדן, לכל אורך תקופת ההתקשרות עם המתכנן בקשר לאותה התכנית.

על החתום

רו"ח שמואל רוטנברג
גזבר המועצה

תהל צוק, עו"ד
שרקון בן עמי אשר ושות'
יועמ"ש המועצה

אבי רוטנברג, מנכ"ל
מועצה מקומית קרית יערים

3. החלטת ראש המועצה

3.1. הריני מאשר את המלצות ועדת ההתקשרויות כמפורט לעיל

על החתום

יצחק רביץ - ראש המועצה