

פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 18.12.2023
בנוגע למכרז פומבי מספר 47/2023
מתן שירותי תכנון לעדכון תכנית המתאר הכוללנית
לעיר רעננה רע/3000
פתיחת מעטפות איכות

מהלך הדיון :

ניתן הסבר על מהות המכרז, יצאנו במכרז לתוכנית מתאר כוללנית של העיר, תוכנית שתהווה בסיס לכל התוכניות העירוניות שמתכללות את כל ההיבטים החשובים של העיר, שנת היעד 2025 לכן נדרש צוות איכותי מנוסה שיודע להוביל את העיר, את פני העתיד, נכנסו חדשים, היבטים ארציים, עירוניים לדוגמא המטרו, לראות איך מתמשק לתוכנית עירונית אחת מוצלחת. מדיניות עירונית לעשור הבא. במכרז הזה מורכב צוות ליבה, ראש צוות, אדריכל וכו... הוצג פרוט העבודה, גם דיור, גם תחבורה, תנועה, נוף שמאות כל ההיבטים.

חגי בורשטיין :

גם מה שקיים.

מיכל קלי :

תוכנית רע/3000 תוכנית ידועה, העיר חיה ולא עומדת במקום ומה שאושר בשנת 2016 לא תמיד נכון להיום עם השנים למדנו מה עובד טוב ומה פחות טוב, כמו רחוב אחוזה שכמעט אין התחדשות עירונית, מצד שני נושאים חדשים, מטרו לא היה בחשיבה שהכינו את תוכנית מתאר, המטרה של התוכנית לעדכן את תוכנית המתאר הכוללנית.

דרורה כהן :

כל מרכז העיר, צפיפות, כל עתודות הקרקע חקלאיות נמצאות בשולחן התכנון, שלב הבא כל המרקם העתיק של העיר איזה סוגי דירות רוצים שיהיו, אזורי התעסוקה, איך מייצרים שטחים ציבוריים

גלית פלג :

ההתקשרות היא עם משרד אדריכלים שהוא לוקח את היועצים אני מבינה שיש גוף אחד שמרכז. יכול להיות מצב שיביאו שלל יועצים וחלק לא ייראו לכם.

מיכל קלי :

יש סעיף שנותן לנו אפשרות להחלפה. אנו מאשרים את היועץ, יש הגדרה של תנאי סף.

דרורה כהן :

מתוך מה יצא הצורך?

מיכל קלי:

הצורך יצא בהתאם לתוכנית המתאר שאושרה בשנת 2016 וכל 5 שנים צריך לעדכן ועברו 5 שנים וצריך עדכון כרגע, הצורך בה מהתושבים ומצרכי העיר, מדובר במכרז מורכב ועבודה גדולה.

אלעד סנדרוסי:

מדובר בהיקף כספי של 4,000,000 שקלים, אך יש דגש איכותי איכות של 80% כדי לתת דגש לביצוע העבודה כספי 20% מחיר.

חגי בורשטיין:

מדובר בפרויקט גדול.
לא היה צריך להעביר למועצה נושא זה?

דרורה כהן:

מה הידע המקצועי שיש לנו כדי להביא זאת למועצה.

חגי בורשטיין

מדובר בראייה לטווח רחוק, היה שווה לעשות על זה דיון ציבורי.

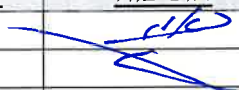
תהילה סובל:

ניתן לעשות, עדיין לא מאוחר אפשר במקביל.

לאחר ההסבר מתבצעת פתיחת המעטפות כדלקמן :
 אנו מאשרים בזה כי נכחנו בפתיחת ההצעות למכרז הנ"ל אשר התקיים בתאריך 18.12.2023
 בחדר ישיבות בית יד לבנים אחוזה 147 רעננה
 תיבת ההצעות הייתה נעולה ונפתחה בנוכחותנו ונמצאו 4 הצעות

מס	שם המציע	ערבות בסך	בנק	תוקף	הערות
1	אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ	70,000	פועלים	31.3.2024	
2	אמיר מן ועמי שנער	70,000	לאומי	31.3.2204	נרשם בערבות כי שם המבקש עיריית רעננה יובא לבחינה משפטית
3	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	70,000	מרכנתיל דיסקונט	31.3.2024	
4	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	70,000	לאומי	31.3.2024	

החלטה:
 ההצעות יועברו לבדיקה, בדיקת תנאי סף, בדיקת מדדי איכות, התוצאות יוצגו בפני הוועדה.

שם	תפקיד	חתימה	הערות
אילן כהן	יו"ר ועדת מכרזים		
חגי בורשטיין	מ"מ חבר ועדת מכרזים		
דרורה כהן	חברת ועדת מזרחים		

נוכחים מטעם העירייה

שם	תפקיד
תהילה סובל, עו"ד	היועצת המשפטית
גלית פלג	מבקרת העירייה
אלעד סנדרוסי עו"ד	הלשכה המשפטית
מיכל קלי	אדריכלית העיר
איילת כרמון	אגף הנדסה
עופרה לוי	מנהלת יחידת מכרזים והקצאות

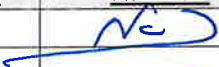

לאחר ההסבר מתבצעת פתיחת המעטפות כדלקמן :

אנו מאשרים בזה כי נכחנו בפתיחת ההצעות למכרז הנ"ל אשר התקיים בתאריך 18.12.2023 בחדר ישיבות בית יד לבנים אחוזה 147 רעננה תיבת ההצעות הייתה נעולה ונפתחה בנוכחותנו ונמצאו 4 הצעות

מס	שם המציע	ערבות בסך	בנק	תוקף	הערות
1	אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ	70,000	פועלים	31.3.2024	
2	אמיר מן ועמי שנער	70,000	לאומי	31.3.2204	נרשם בערבות כי שם המבקש עיריית רעננה יובא לבחינה משפטית
3	בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	70,000	מרכנתיל דיסקונט	31.3.2024	
4	נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ	70,000	לאומי	31.3.2024	

החלטה:

ההצעות יועברו לבדיקה, בדיקת תנאי סף, בדיקת מדדי איכות, התוצאות יוצגו בפני הוועדה.

שם	תפקיד	חתימה	הערות
אילן כהן	יו"ר ועדת מכרזים		
חגי בורשטיין	מ"מ חבר ועדת מכרזים		
דרורה כהן	חברת ועדת מכרזים		

נוכחים מטעם העירייה

שם	תפקיד
תהילה סובל, עו"ד	היועצת המשפטית
גלית פלג	מבקרת העירייה
אלעד סנדרוסי עו"ד	הלשכה המשפטית
מיכל קלי	אדריכלית העיר
איילת כרמון	אגף הנדסה
עופרה לוי	מנהלת יחידת מכרזים והקצאות

פרוטוקול ועדת מכרזים מיום 19.2.2024 למכרז מס' 47/2023
למתן שירותי תכנון לעדכון תכנית המתאר הכוללנית לעיר רעננה רע/3000

מהלך הדיון :

הוסבר כי למכרז שבנדון הוגשו סה"כ 4 הצעות.

- 1.1. בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
- 1.2. נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
- 1.3. אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ
- 1.4. אמיר מן עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

תוצאות הליך בדיקת עמידה בתנאי הסף -

הצעתם של המציעים **אמיר מן עמי שנער אדריכלים** (1.4). נפסלה טרם בדיקת תנאי הסף כיוון שנרשם בערבות הבנקאית שהומצאה על ידם נרשם המבקש ולא שם המציע, נשלחה אליהם הודעה על ההמלצה לפסילתם **ויש לאשר פסילתם**. מדובר בערבות שאינה עונה לדרישות הקבועות במכרז ולפיכך מדובר בפגם מהותי.

תהילה סובל יועמ"ש :

המציע הגיש ללשכה המשפטית מכתב המיועד לחברי ועדת המכרזים בטרם קבלת החלטה לפסילתו, במכתב המציע מבקש לא לפסול את הערבות בשל מה שהוא מכנה ולדבריו -פגם טכני בערבות, "חשבתי בתום לב כי המבקש עיריית רעננה ולא המציע מיד פניתי לבנק והבנק הכין ערבות מתוקנת והגשתי אותה ". (המכתב במלואו הוצג לחברי הוועדה)

המלצת הוועדה :

הוועדה מאשרת פה אחד את פסילת המציע אמיר מן עמי שנער אדריכלים לאור פגם מהותי בערבות הבנקאית, ולאחר ייעוץ משפטי שקיבלה הוועדה מהיועצת המשפטית.

המציע אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ הסיר מועמדות בשל אי יכולת להגיש את המסמכים הנוספים שנדרשו במכתב הבקשה להשלמות מטעם העירייה, שנדרשו לצורך הוכחת עמידה בתנאי סף. ראש הצוות שלח הודעה במייל (13.2.2024) כי "לצערנו מפאת הזמנים לא הסתייע בידנו להשלים את החומרים ואין לנו כל טענה על כך". נשלחה הודעה על ההמלצה לפסילתם **ויש לאשר פסילתם לאור אי הוכחת עמידה בתנאי סף למכרז**.

המלצת הוועדה :

הוועדה מאשרת פה אחד את פסילת המציע אליקים אדריכלים ובוני ערים בע"מ לאור הועבדה שלא הומצאו המסמכים להוכחת עמידה בתנאי הסף למכרז.

המציעים אשר עומדים בתנאי הסף לפי סעיף 4 במכרז :

בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים בע"מ

הוסבר כי בדיקת מדד איכות (80% ממשקל ההצעה)

בדיקת האיכות התבצעה בהצעות שעמדו בכל הקריטריונים המקצועיים והטכניים שפורטו בתנאי הסף.

מרכיבי בדיקת האיכות כללו 3 חלקים :

חלק א' – ניסיון צוות הליבה המוצע (סה"כ 25 נק')

הערכת הצוות בהיבטים של מסי' שנות ניסיון ותוצרי עבודה רלוונטיים לתחום הנדרש במכרז והוכחת בקיאות בתחום הדיור, מעבר למפורט בתנאי הסף (עמ' 18).

חלק א1 - ניסיון ראש הצוות - מעבר לאמור בתנאי הסף (עמ' 13)

חלק א2 – ניסיון האדריכל - מעבר לאמור בתנאי הסף (עמ' 13)

חלק א3 – ניסיון המרכז התפעולי - מעבר לאמור בתנאי הסף (עמ' 13)

חלק ב – מורכבות ואיכות התכנון (סה"כ 25 נק')

חלק ב1 – ראש הצוות צרף למכרז מצגת לגבי שתי תכניות שהוגשו לצורך הוכחת עמידה בתנאי הסף אשר קודמו על ידו. במצגת נדרש לכלול התייחסות למספר קריטריונים : 1-אופן התמודדות עם קונפליקטים תכנוניים, 2-התייחסות לקרקע בעלת רגישות סביבתית, 3-שיתוף ציבור בהליך התכנון.

התייחסות לרכיבי התכנית, היקפה ומורכבותה, לקונפליקטים תכנוניים ואתגרים תכנוניים שעלו בעת הכנתה, הפתרון שהוצע על ידי ראש הצוות ומידת הישימות שלו, וכיוצ"ב. (הקריטריונים מוצגים בעמ' 14 במכרז).

חלק ג – ריאיון אישי והתרשמות כללית (סה"כ 50 נק')

מצוות הליבה, מהצוות המשלים והתרשמות כלל צוותית כאשר ראש הצוות והאדריכל נדרשו להציג מצגת המדגימה את אופן הטיפול באחת התוכניות שהוצגו מטעמם (כל אחד) במענה לתנאי הסף של המכרז.

כל סעיף נוקד על-פי קריטריונים ספציפיים (המוצגים במכרז בעמ' 15).

לאחר הסבר בדיקת ההצעות וניקוד האיכות מוצגת בפני חברי הוועדה (לא הגיעו מציעים למרות שהוזמנו) טבלת תוצאות ניקוד האיכות שהוצגה לחברי הוועדה.

כעת מוצגת טבלת ניקוד האיכות כדלקמן :

ניקוד עבוד צוות		ניקוד עבוד צוות		אמנות מיזיה בבדיקות האיכות	
עבוד צוות	ניקוד	עבוד צוות	ניקוד	ניקוד	מרבצי
חלק א' - ניסיון ניהול הלימה המונע					
חלק א' - 1 ניסיון ראש הצוות:					
10	10	10	10	בעל ניסיון בעורך תכנית, בהכנה והובלה החל מ-1/2008 של תכנית מתוך ריבונות להלן, אותן יוביל בהצגות מומחיות מומחיות המצדדה על התכנית ועל ליישמה בה במוסד תכנון תכנית מתאר כוללת ליישוב, תכנית מתאר מקומית ליישוב מ-2000, תכנית מפורטת ל-2,000 יחיד (כולל), תכנית מפורטת ל-2,000 יחיד ומעלה הכוללת איחוד והלימה, תכנית מפורטת ל-400,000 מ"ר לנעשוטה ומוסדה, הכוללת איחוד והלימה, כל תכנית מעבר לגדרש בתנאי הסף תוכנה את ראש הצוות הממונה ב-2 נק', ועל ליישמה ומקסימלית של 10 נקודות לרכיב זה	
חלק א' - 2 ניסיון האדריכל:					
5	5	5	5	בעל ניסיון בקידום והלווי החל מ-1/2013 של התערים הבאים, אותם ליווה בהצגות מומחיות מומחיות המצדדה על התכנית ועל ליישמה בה במוסד תכנון תכנית מתאר כוללת ליישוב, תכנית מפורטת ל-1,000 יחיד ומעלה, תכנית מפורטת ל-200,000 מ"ר ומעלה לתעסוקה ומסורה, תכנית בנייה ליישוב בה בדיקה 1,000 יחיד ומעלה שאומצה ע"י מוסד תכנון, כל תכנית מעבר לגדרש בתנאי הסף תוכנה את האדריכל ב-1 נק', ועל ליישמה ומקסימלית של 5 נקודות לרכיב זה	
חלק א' - 3 ניסיון המרכז התפעולי:					
10	10	10	10	ניסיון בדיקה תפעולי של תכנית העומדת בתנאי הסף שבשטח מובן המפורט להלן (אין מניחה שהדברים יהיו מואתנו סוג) תכנית מתאר כוללת ליישוב, תכנית מתאר מקומית ליישוב מיל-5,000 נפש, תכנית מפורטת ל-500 יחיד ומעלה, מסמך מודיעות בד מה כללי וישותבית ומעלה, כל תכנית מעבר לגדרש בתנאי הסף תוכנה את המרכז התפעולי ב-2 נק' ועל ליישמה ומקסימלית של 10 נקודות לרכיב זה	
חלק ב' - מרבצי ניסיון צוות הלימה					
חלק ב' - מרבצי איכות התכנון					
חלק ב' - מרבצי איכות התכנון של ראש צוות התכנון:					
5 (1)	5 (1)	5 (1)	15	ראש צוות התכנון יחף מנצח של שתי תכניות שהוגשו לצורך עמדה בתנאי הסף המובלג עד 10 שקפים בלבד לכל תכנית, אחת שרן תכנית מתאר כוללת ואחת מפורטת, המודעות כל אחת בדרישות תנאי הסף, אשר קודמו על ידו בעבר, התכנית ייבחנו בהתאם למידע שערך שיעורף להצעה על ידי המועצה, המפרט התאמה לקריטריונים שהלחן (ניקוד מקסימלית לכל תכנית - 2.5 נק')	
5 (2)	4 (2)	4.5 (3)	15	1. המודעות עם אתגרים וקונפליקטים בהליך התכנון ביחס לתכניות ארציות / מחוזיות/ כוללת רלוונטיות - יט להציג את הנושא האופן ההתמודדות - 2.3 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ; 2. ההיחסות לקרקע בעלת רישות סביבתית גבוהה - 2.5 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ; 3. התכנית כוללת שיתוף ציבור - 2.5 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ.	
5 (3)	4.5 (3)	13.5 סה"כ	15	הכוללת התייחסות לרכיב הניהול התכנית, היקפה ומורכבותה, הקונפליקטים תכנוניים ואתגרים תכנוניים שעלו בעת הכנה, הפירוץ שהוצע על ידי ראש הצוות ומידת הישימות שלו, ובכתיב.	
חלק ב' - מרבצי איכות התכנון של האדריכל:					
4 (1)	3.5 (1)	4 (2)	10	האדריכל יצרף מנצח הכוללת שתי תכניות שהוגשו לצורך עמדה בתנאי הסף (כוללת עד 10 שקפים בלבד לכל תכנית), אחת מהן תכנית מתאר כוללת ואחת מפורטת, העומדות כל אחת בדרישות תנאי הסף, אשר קודמו על ידו בעבר, התכנית ייבחנו בהתאם למידע שערך שיעורף להצעה על ידי המועצה, המפרט התאמה לקריטריונים שהלחן (ניקוד מקסימלית לכל תכנית - 3 נק')	
5 (2)	4 (2)	7.5 סה"כ	9	1. המודעות עם אתגרים וקונפליקטים בהליך התכנון ביחס לתכניות ארציות / מחוזיות/ כוללת רלוונטיות - יט להציג את הנושא האופן ההתמודדות - 2.3 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ; 2. ההיחסות לקרקע בעלת רישות סביבתית גבוהה - 2.5 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ; 3. התכנית כוללת שיתוף ציבור - 2.5 נקודות לתכנית, עד 5 נקודות סה"כ.	
חלק ב' - מרבצי איכות התכנון					
34	21	35			

ניקוד עבוד צוות		ניקוד עבוד צוות		אמנות מיזיה בבדיקות האיכות	
עבוד צוות	ניקוד	עבוד צוות	ניקוד	ניקוד	מרבצי
חלק ג' - ראיין אישי התרשמות כללית					
אמות מידה ראש צוות					
7 (1)	6.5 (1)	5 (2)	15	1. התרשמות מתישנות התכנון ומאופן ההתמודדות עם אתגרים תכנוניים (עד 7 נק' סה"כ); 2. התרשמות מניסיונו של המצמק ויכולת הניהול שלו (עד 5 נק' סה"כ); 3. התרשמות מכוללת הצגה וייצוג התכנית (עד 3 נק' סה"כ).	
5 (2)	5 (2)	2.5 (3)	14		
2.5 (3)	2.5 (3)	14 סה"כ			
אמות מידה אדריכל					
3.5 (1)	3.5 (1)	1.5 (2)	10	1. התרשמות מניסיונו של האדריכל ומתן פתרונות יעדרניים וחדשניים לאתגרים שהוצעו (עד 5 נק' סה"כ); 2. מידת הוואטה בין כוונות תכנוניות ובין תוצר אדריכלי (עד 3 נק' סה"כ); 3. יכולת ביטוי גרפית ומרזנטציה (עד 2 נק' סה"כ).	
1.5 (2)	1.5 (2)	2.5 (3)	7.5		
2.5 (3)	2.5 (3)	6.5 סה"כ			
אמות מידה מרכז תפעולי					
7.5	7.5	8		התרשמות כללית מניסיונו הניהולי וממידת המורכבות של התכנית אותן רכז ונודל הצוותים שתפעלו על לאשרן במוסדות התכנון.	
אמות מידה צוות משלים					
6.5	6.5	7		במעמד ראיון צוות הלימה, נהיה הועדה המקצועית רשאית לראיון גם את מי מהצוות המשלים שתמצא לנכון - כלים או חלקים, לפי עניינה עובר הערכת ניסיון חברי הצוות המשלים באמצעות ראיון, התרשמות כללית והצגת ניסיון בתכנון בפרקלות פרטיות - יינתנו על 7 נק' סה"כ.	
אמות מידה כלל צוותיות					
2 (1)	2 (1)	0 (2)	10	1. התרשמות מביקורת ועדכנות הצוות בנושאים המקצועיים; עד 2 נק' 2. התרשמות מניסיונות הצוות, עד 2 נק' 3. התרשמות מהעברת הצוות את זרישות העבודה - שירותים ותוצרים; עד 2 נק' 4. ניסיון הצוות בעבודה משותפת; עד 2 נק' 5. התרשמות מחדשנות ומקוריות; עד 2 נק'	
0 (2)	0 (2)	2 (3)	8		
2 (3)	1 (3)	2 (4)	2		
2 (4)	2 (4)	2 (5)	2		
2 (5)	2 (5)	8 סה"כ			
44.5	42	50			
סה"כ ניקוד לחלק ג' - ראיין אישי והתרשמות כללית					
93.5	87.5	100		כל הניקוד של שב האיכות (עבוד חלקים א' - ג')	

לאחר מכן מתבצעת פתיחת ההצעות הכספיות כדלקמן

שם המציע	% הנחה מסך מקסימלי של 4,000,000 לא כולל מע"מ	לאחר ההנחה לא כולל מע"מ
1 נעמה מליס אדריכלים	6%	3,760,000
2 בר לוי אדריכלים	7.5%	3,700,000
אומדן	5%	3,800,000

המלצת הוועדה מכרז 47/2023 ועדה מיום 19.2.2024

הוועדה ממליצה למסור את העבודה למציע שקיבל את השקלול של איכות + כספי הגבוהה ביותר האגף יעביר מכתב תוצאות השקלול בהתאם לנוסחא במכרז.

חתימות חברי הוועדה שנכחו:

שם	תפקיד	חתימה
אילן כהן	יו"ר ועדת מכרזים	
אלי אלוש, עו"ד	חבר ועדת מכרזים	
דרורה כהן	חברת ועדת מכרזים	

נוכחים מטעם העירייה

שם	תפקיד
תהילה סובל, עו"ד	היועצת המשפטית
יוסי מזרחי	גזבר העירייה
גלית פלג	מבקרת העירייה
אלעד סנדרוסי עו"ד	הלשכה המשפטית
שני קיזר	מנהלת אגף מבני ציבור ותשתיות באגף הנדסה
עופרה לוי	מנהלת יחידת מכרזים והקצאות