

משתתפים ח"ה: הרצל נעמן ס' מנהל מינהל בת"ש - יו"ר הוועדה,
גבי יעל בן שבת כספי חשבת מינהל בת"ש וחנדסה, חשבות, עו"ד נופר הלפגוט שירות משפטי.
נוכחים : מנהלי מחלקות באמצעות שירות "זום".
מרכז הוועדה: ליאור אבירם

<u>החלטה</u>	<u>יחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות הבקשה</u>
1	מינהל הנדסה אגף תכנון העיר מחלקת תכנון מזרח	מתן שירותי ליווי וייעוץ למחלקת תכנון מזרח במסגרת הליך קידום תב"ע במתחם ידידיה*1	אישור ההתקשרות על בסיס 100% מחיר, מצ"ב: אמות מידה, תנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן + מע"מ לכל התקופה (60 חודשים או עד מתן תוקף לתכנית בניין עיר לפי המאוחר מביניהם).
2	מינהל בינוי ותשתית אגף התנועה	קריאטיב אריאל קוצר בע"מ – עיצוב גרפי	בקשה לאישור רישום מתכנן במאגר היועצים והמתכננים

החלטה מס' 1 – מתן שירותי ליווי וייעוץ למחלקת תכנון מזרח במסגרת הליך קידום תב"ע במתחם ידידיה 1

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מנהל תחנת	אגף תכנון העיר	מחלקת תכנון מזרח

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות:	
מתן שירותי ליווי וייעוץ למחלקת תכנון מזרח במסגרת הליך קידום תב"ע במתחם ידידיה 1	
תיאור מהות ההתקשרות	
שירותי ליווי וייעוץ למחלקת תכנון מזרח במסגרת הליך קידום תב"ע במתחם ידידיה. השירותים יכללו בין היתר:	
- מתן שירותי ייעוץ וליווי שמאי מקצועי במסגרת קידום תכנית בניין עיר, הכוללים לימוד, ניתוח זכויות ובעלויות, ניתוח מסמכי איחוד וחלוקה וטבלאות הקצאה ואיזון; - הכנת חוות דעת ומסמכים שמאיים לפי דרישה; - ליווי צוות התכנון והשתתפות בתיאומים עם גורמי העירייה וגורמים חיצוניים; - סיוע בטיפול בהתנגדויות, עררים והליכים משפטיים ככל שידרש; - עדכון מסמכי תכנית בניין עיר, בהתאם להתפתחות הליכי התכנון, וכל זאת עד לאישור התכנית למתן תוקף במוסדות התכנון ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לדרישות המזמין ולחוראות הדין.	
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך
60 חודשים או עד מתן תוקף לתכנית בניין עיר לפי המאוחר מביניהם	היקף כספי מוערך: [REDACTED]

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)

מהי ייחודיות נותן השירותים בגינה מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8), לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים? יש לפרט ולנמק
השירותים המבוקשים מחייבים מנותן השירותים להיות בעל ידע מקצועי מעמיק, ניסיון רב ומומחיות ייחודית במתן שירותי ליווי וייעוץ במסגרת הליך קידום תב"ע, לרבות בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה, תוך התאמה למורכבות התכנונית הייחודית של תכנית בניין עיר. מדובר בפרויקט בעל מאפיינים מורכבים, ובין היתר בשל שילובם של חברה יזמית חיצונית ובעלי זכויות בקרקע. מדובר בפרויקט ארוך טווח המחייב ליווי מקצועי צמוד ורציף לאורך כלל שלבי התכנון, הקידום והביצוע. המומחיות הייחודית של נותן השירותים נוגעת ליכולתו להתמודד עם רמות מורכבות גבוהות של תכנון, הנובעות הן מהיבטים תכנוניים והן מהיבטים קנייניים, תוך הבנה מעמיקה של כלל הגורמים המעורבים בקידום תכנית בניין עיר – עירוניים וממשלתיים. נדרשת התאמה מלאה לסטנדרטים העירוניים ולמדיניות התכנונית של העירייה, וכן יכולת עבודה בסביבה רגולטורית משתנה ומאתגרת. העבודה כוללת ממשקי עבודה מרובים. הן מול גורמים פנימיים בעירייה, לרבות אגף התכנון, אגף נכסים, מחלקות משפטיות, ועוד והן מול גופים ממשלתיים. בנוסף, נדרש ניסיון בעבודה מול גופים ממשלתיים כדוגמת רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), שכן בפרויקט זה יערכו טבלאות איחוד וחלוקה עבור שטחים שבבעלותם. נוכח מורכבות הפרויקט, נדרשים יחסי אמון מיוחדים מצד נותן השירותים, אשר עתיד להיחשף למסמכים ותכנונים ומידע עירוני רגיש הנוגע להליך קידום תב"ע במתחם ידידיה.

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ותנאי ההתקשרות המבוקשת כפי שנמסרו ע"י אגף תכנון העיר, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותי ליווי למחלקת תכנון מוזרח במסגרת חליך קידום תב"ע במתחם ידידה. השירותים כוללים, בין היתר, ייעוץ וליווי שמאי מקצועי, הכנת חוות דעת ומסמכים שמאיים, ליווי צוות התכנון והשתתפות בתיאומים עם גורמי העירייה וגורמים חיצוניים, סיוע בטיפול בהתנגדויות, עררים והליכים משפטיים ככל שיידרש, עדכון מסמכי תכנית בניין עיר, בחתום להתפתחות הליכי התכנון וכיו"ב.

כמו כן, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייבים ידע ומומחיות מיוחדת מצד נותן השירותים. זאת, נוכח הצורך במתן ליווי לפרויקט בעל מאפיינים מורכבים, בין היתר בשל מעורבותם של חברה יזמית חיצונית ובעלי זכויות בקרקע. הפרויקט מצריך התמודדות עם סוגיות מורכבות בהיבטים תכנוניים, קנייניים ורגולטוריים, לצד הבנה מעמיקה של מכלול הגורמים המעורבים בקידום תכנית בניין עיר, הן ברמה העירונית והן ברמה הממשלתית. כל זאת, תוך התאמה מלאה לסטנדרטים העירוניים ולמדיניות התכנון של העירייה ובסביבה רגולטורית, דינמית ומאתגרת.

על נותן השירותים להיות בעל מומחיות בעריכת טבלאות איחוד וחלוקה, תוך התאמתן למאפייניה ולמורכבותה התכנונית הייחודית של תכנית בניין עיר. כמו כן, נדרש ניסיון בעבודה מול גופים ממשלתיים, ובפרט מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בשם לב לכך שבמסגרת הפרויקט יערכו טבלאות איחוד וחלוקה גם ביחס לשטחים המצויים בבעלותה.

בנוסף על כך, הבאתי בחשבון גם את הסברי היחידה, שלפיהם מדובר בהתקשרות המצריכה יחסי אופן מיוחדים ויחסי עבודה טובים, שכן נותן השירותים יידרש לממשקי עבודה מרובים עם מגוון בעלי תפקידים ביחידות השונות בעירייה לרבות אגף התכנון, אגף נכסים, השירות המשפטי, וכן יהיה על נותן השירותים לעמוד בזמנים שייקבעו ע"י העירייה. עוד צוין כי במסגרת מתן השירותים, צפוי נותן השירותים להיחשף למסמכים תכנוניים, למידע מקצועי ולנתונים עירוניים רגישים, וזאת כחלק בלתי נפרד מעבודתו בפרויקט. בנסיבות אלה, ההתקשרות מחייבת יחסי אופן מיוחדים.

לאור כל האמור לעיל, לאור פרטי ההתקשרות ומאפייניה, הידע והמומחיות הנדרשים במסגרת התפקיד, ממשקי העבודה המרובים ויחסי העבודה המתחייבים, החשיפה למסמכים תכנוניים ואו מידע עירוני רגיש הנוגע להליך קידום התב"ע ויחסי האופן המתחייבים, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, אשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

בברכה,

ליאור נימן, עו"ד
עוזרת ראשית ליועץ משפטי – תחום מ

5. תנאי סף

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במועד הגשת החצעות:
על המציע לעמוד בכל התנאים הבאים:

- שמאי מקרקעין מוסמך הרשום בפנקס שמאי המקרקעין.
- ניסיון מקצועי של לפחות 10 שנים בתחום השמאות.
- ניסיון בליווי לפחות 5 תכניות התחדשות עירונית ו/או תכניות רחבות היקף.
- ניסיון בהכנת בדיקות כלכליות עבור מוסדות תכנון.
- ניסיון בעבודה מול רשויות מקומיות.

6. משקל ציון המחיר

משקל ציון המחיר יהיה בהתאם להצעת המשתתף בטופס הצעת המחיר ויהווה 100% מהציון הכולל.

דיון

1. מר ליאור אבירס מציג את הפניה.

2. הוועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, בהתאם להוראות 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 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").

3. הוועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי, לפיה תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) תלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים למתן שירותי ליווי וייעוץ למחלקת תכנון מזרח במסגרת הליך קידום תב"ע במתחם ידידה. שירותים אלה כוללים, בין היתר, ייעוץ וליווי שמאי מקצועי, הכנת חוות דעת ומסמכים שמאיים, ליווי צוות התכנון וכיוצא בזה, וכן לאור יחסי האמון המיוחדים הכרוכים בהתקשרות, בשים לב לממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, למהותה ולנתונים שיימסרו במסגרתה.

4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי המצריך, בין היתר, ידע ומומחיות ייחודים, וכן ניסיון ספציפי בליווי פרויקטים בעלי מאפיינים מורכבים והתמודדות עם סוגיות מורכבות בהיבטים תכנוניים, קנייניים ורגולטורים, עריכת טבלאות איחוד וחלוקה. בנוסף, תביאה הוועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אמון מיוחדים לנוכח עבודה מול ממשקי עבודה מרובים בעירייה ומחוצה לה, כמפורט בפניה, וכן לנתונים אליהם ייחשף נותן השירותים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.

5. הוועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

6. הערת חשבת: "תשלום ע"פ אבני דרך".

החלטה

1. הוועדה 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 ומהותה של ההתקשרות, אשר דורשת ידע ומומחיות מיוחדים, ואינה שגרתית ולאור התוצרים המבוקשים במסגרתה, ולאור יחסי האמון וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה. בנוסף, מצאה הוועדה, כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין הייחודי.
2. הוועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואת משקל ציון המחיר בשיעור של 100% מחיר, כפי שהובאו בפניה שהוגשה.
3. הוועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.
4. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים וכמפורט לעיל.

החלטה מס' 2: קריאטיב אריאל קוצ'ר בע"מ - עיצוב גרפי בקשה לאישור רישום מתכנן במאגר היועצים מתכננים

1. ביום 09/08/2026 נבדקו מסמכי המתכנן שלהלן אשר חוגשו למטרת רישום במאגר היועצים והמתכננים החנדסיים של העירייה.
2. המסמכים נמצאו תקינים ועומדים בדרישות תנאי הסף של הרישום למאגר בכלל ולרישום להתמחויות:
 - קריאטיב אריאל קוצ'ר בע"מ – עיצוב גרפי.
3. לצורך שיתוף המתכנן במסגרת הליך בלי"מ של מינהל בת"ש, יש צורך באישור רישומו במועד מוקדם יותר מאשר המועד הבא של סבב בדיקת ואישור הרישומים למאגר.
4. משכך מתבקשת הוועדה לאשר את רישום המתכנן ולהכניסו למאגר.

הערה- כל המסמכים הנוגעים לבדיקת עמידתו בתנאי הסף: העתק תעודת עוסק מורשה, העתק תעודת השכלה, פירוט הניסיון וקו"ח מתווקים במערכת הרישום.

החלטה: מאושר.



עו"ד נופר הלפגוט
שירות משפטי

13.8.2026

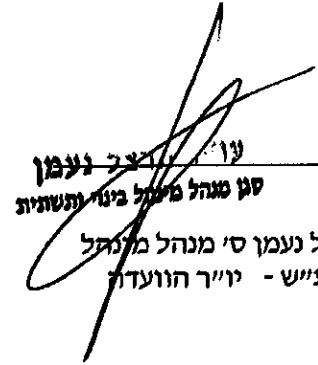
תאריך



גבי יעל בן שבת כספי
חשבת מינהל בת"ש וחנדסה

25.8.2026

תאריך



עו"ד הרצל נעמן
סק טאהל מינהל ביטוי ותשתיות

הרצל נעמן ס' מינהל מינהל
בת"ש - יו"ר הוועדה

תאריך