

משתתפים ח"ח: שרונה הרשקו מנהלת מינהל בתייש, יו"ר הוועדה.
 יעל בן שבת חשבת מינהל בתייש, עו"ד נטלי שמואלי מעודי - שירות משפטי.
 נוכחים: מנהלי מחלקות באמצעות שיחת "זום".
 מרכז הוועדה: ליאור אבירם

<u>מחוז הבקשה</u>	<u>נושא</u>	<u>יחידה</u>	<u>החלטה</u>
אישור החתקשרות על בסיס 80% איכות ו20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה ותנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן אלשייח + מע"מ לכל שנה (שנתיים)	נשי"מ רישוי בניה*1	מינהל הנדסה רישוי ופיקוח על הבניה רישוי בניה	1
אישור החתקשרות על בסיס 80% איכות ו20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה ותנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן אלשייח + מע"מ לכל התקופה (שנתיים)	נשי"מ רישוי בניה מבני ציבור*1	מינהל הנדסה רישוי ופיקוח על הבניה רישוי בניה	2

החלטה מס' 1 - נש"מ רישוי בניה 1

1. פרטי היחידה

שם המחלקה/יחידה	שם המנהל	שם המפקח/מנהל
רישוי בניה	רישוי ופיקוח על הבניה	הנדסה

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

שם התקשרות	פרטי התקשרות
יועץ רישוי בניה - 1 נש"מ	
תאריך מתן התקשרות	
עיריית תל אביב-יפו מבקשת לקבל הצעה למתן שירותי ייעוץ רישוי בניה אשר יכללו בין היתר:	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. ייעוץ להטמעת תכנית הרבעים בעיר. 2. בחינת בקשות מורכבות להיתר בניה, בהיקף גדול, לרבות הצגתן בוועדה המקומית, כתיבת נוסח ההיתר וקיום פגישות מקצועיות בנושא. בנוסף, יידרש היועץ לבחירת התאמת הבקשות לחוק, לתקנות, להנחיות המרחביות ולמדיניות הוועדה המקומית. 3. הכנת מענה לוועדת ערר, להתנגדויות ולהליכים משפטיים שונים בהם נדרשת חוות דעת תכנונית מטעם מחלקת רישוי בניה. 4. אחריות כוללת לליווי הבקשות מתחילתה ועד למתן היתר. 5. הכנת תכנית עבודה שנתית/חודשית/שבועית וביצוע מעקב ובקרה אחרי יישומה. 6. מתן יעוץ לעורכי הבקשה וכן, פגישות קבועות עם עורכי הבקשה ומבקשי ההיתר. 7. כל שירות אחר שיידרש על ידי המנהל/מי מטעמו.
תקופת ההתקשרות	היקף נספח מועד
24 חדשים	כולל מע"מ

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה (8)3

פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה (8)3
<p>מודי ייחודיות נותן השירותים כמפורט לעיל מחייב את נותן השירותים להיות בעל ידע מקצועי ומומחיות ייחודיים בתחום רישוי בניה לרבות היכרות מעמיקה בחוקים ותקנות בתחום התכנון והבניה, היכרות מעמיקה עם מגוון התכניות (תב"ע) הקיימות בעיר לרבות תכנית הרבעים, מדיניות הוועדה המקומית וההנחיות המרחביות לרבות הליך הגשת הבקשות להיתר עם המחלקות השונות בעירייה ומחוצה לה. בנוסף, נדרש ניסיון ייחודי בתחום התכנון והבניה ובתחום רישוי בניה. נותן השירותים יידרש</p> <p>נותן השירותים במסגרת תפקידו כבוחן תכניות רישוי נחשף לכל המידע העירוני שעשוי לעזור לו במילוי תפקידו: כגון תיקי בניין, תיקי מידע, נהלים והנחיות מנהלים, חו"ד משפטיות וסכומי פגישות.</p>

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ותנאיה ואת הנתונים שנמסרו ע"י אגף רישוי ופיקוח על הבניה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם יועץ רישוי בניה, הכוללים, בין היתר, ייעוץ להטמעת תכנית הרבעים בעיר, בחינת בקשות מורכבות ובהיקף גדול להיתר בניה לרבות הצגתן בוועדה המקומית, כתיבת בקשות להיתר, הכנת מענה לוועדות ערר, הכנת תכניות עבודה וביצוע בקרה ומעקב אחר ביצוען וכיוצ"ב.

כמו כן, בחנתי את הסבדי האגף, לפיהם השירותים המבוקשים הינם שירותים המהיבנים ידע ומומחיות מיוחדים וניסיון ספציפי בתחום תכנון ובניה ובתחום רישוי בניה, לרבות היכרות מעמיקה בחוקים ותקנות תרלוונטיים בתחום התכנון והבניה ועם מגוון התכניות (תב"ע) הקיימות בעיר לרבות תכנית הרבעים, מדיניות הוועדה המקומית והיכרות עם ההנחיות המרחביות.

בנוסף, תכנתי בחשבון את הסבדי האגף כי מדובר בתפקיד המצריך יחסי אמון מיוחדים ויחסי עבודה טובים, לאור ממשקי העבודה הכרוכים במסגרת מתן השירותים עם מגוון בעלי תפקידים במחלקת רישוי בניה, וכן מאחר שבמסגרת מתן השירותים ייחשף נותן השירותים למידע עירוני שעשוי לעזור לו במילוי תפקידו כגון: תיקי בניין, תיקי מידע, נהלים והנחיות מנהלים, חו"ד משפטיות וסכומי פגישות.

לאור האמור, ובשים לב לנתונים שנמסרו אודות פרטי ההתקשרות ומאפייניה, ולנוכח ייחודיות השירותים הנדרשים במסגרתה, ולאור אופיים וטיבם, ולאור הנתונים אליהם ייחשף נותן השירותים, אני סבורה, כי מדובר בהתקשרות לביצוע עבודה מקצועית, המצריכה היכרות וניסיון ספציפי עם התחום במסגרתו ניתנים השירותים, אשר דורשת יחסי אמון מיוחדים, ואשר לאור טיבה ומהותה היא אינה עבודה מקצועית שגרתית, ומשכך תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987, חלה על ההתקשרות המבוקשת.

נופר הלפגוט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמי"ש השירות המשפטי



5. תנאי סף

- א. זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל.
- ב. אדריכל או מהנדס אזרחי רשום בעל תעודה מוכרת על ידי רשם המהנדסים והאדריכלים.
- ג. למציע ניסיון של לפחות 8 שנות ניסיון במקצוע, מאז קבלת תעודת סיום תואר על ידי מוסד מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.
- ד. למציע ניסיון בהגשת לפחות 10 בקשות להיתר בניה.
6. אמות מידה לבחירת ההצעה הזוכה: 20% מחיר ו- 80% איכות.

מס	אמות מידה	ניקוד מקסימלי	הערות
1	ניסיון בתחום תכנון, רישוי והגשת בקשות להיתר. הניסיון יימדד מאז קבלת תואר מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.	20 נקודות	8-10 שנות ניסיון – 10 נק' 10 ומעלה – 20 נק'
2	ניסיון עבודה בתחום תכנון, רישוי והגשת בקשות להיתר, הן במגזר הפרטי והן במגזר הציבורי (עבודה ברשות מקומית, ממשלתית וכדומה)	20 נקודות	ניסיון רק במגזר אחד – 15 נ' ניסיון בשני המגזרים – 20 נק'
3	ניסיון עבודה בתחום רישוי לבקשות להיתר ובדגש על בקשות להיתר בתחום הרבעים.	20 נקודות	ניסיון בתחום רישוי בקשות להיתר- 10 נקודות ניסיון בתחום רישוי בקשות להיתר בתחום תכנית הרבעים- 20 נקודות
3	ראיון	20 נקודות	ראיון עם המציע שיבחן את כישוריו בתחום מתן שירות, היכרותו עם חוק תכנון ובנייה, ויכולת ביטוי ברמה גבוהה.
4	סה"כ	80 נקודות	

משקל ציון המחיר

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

כל זאת בהתאם לאחוז ההנחה שיוצע על ידו עבור :

רכיב התחשבות על בסיס שעות עבודה : כמפורט בחוברת תעריפים ונחלים לעבודות תכנון במערכת הביטחון (אגף בינוי) פרק שירותי תכנון וייעוץ, לפי שעות עבודה לעבודות מתמשכות (מתמשכות 80%) כפי שפורסמו על-ידי ב- 3/6/18 ובתוס' הצמדה בשעור 1.3%, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות וכל זאת על בסיס הנחה בשיעור שלא יפחת מ 9%

תערת: מהתעריף הנ"ל (כולל ההנחה שתוצע על ידי המציע) תגבה העירייה בנוסף 20% בגין ניכויי משרד וזאת מאחר ומתן השירותים יבוצע במתקני העירייה.

דיון

1. מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
2. הועדה 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 העירייה (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העירייה (מכרזים)").
3. הועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי לפיה תקנה 3(8) לתקנות העירייה (מכרזים) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים לנתינת שירותים בתחום הרישוי, תכנון רישוי והגשת בקשות להיתר עבור ייעוץ להטמעת תכנית הרבעים בעיר, 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 תוך תקפדה והכירות עם תכניות העיר השונות עבור ייעוץ להטמעת תכנית הרבעים בעיר, בנוסף הביאה הועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש 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 נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם לחיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

החלטה

1. הועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העירייה (מכרזים) ועל פי הקבוע בנוהל משרד הפנים, וזאת לאור טיבה ומחיתה 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 שחובאו בפניה שהוגשה.
3. הועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.
4. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים.

וכמפורט לעיל.

עוזרת ראשית ליועמ"ש השירות המשפטי

5. תנאי סף

- ה. זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל.
- ו. אדריכל או מהנדס אזרחי רשום בעל תעודה מוכרת על ידי רשם המתנדסים והאדריכלים.
- ז. למציע ניסיון של לפחות 8 שנות ניסיון במקצוע, מאז קבלת תעודת סיום תואר על ידי מוסד מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.
- ח. למציע ניסיון בהגשת בקשות לפחות 10 בקשות להיתר בניה.
6. אמות מידה לבחירת התצעה הזוכה: 20% מחיר ו-80% איכות.

מס	אמות מידה	ניקוד מקסימלי	הערות
1	ניסיון בתחום תכנון, רישוי והגשת בקשות להיתר. הניסיון יימדד מאז קבלת תואר מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.	20 נקודות	8-10 שנות ניסיון – 10 נק' 10 ומעלה – 20 נק'
2	ניסיון עבודה בתחום תכנון, רישוי והגשת בקשות להיתר, הן במגזר הפרטי והן במגזר הציבורי (עבודה ברשות מקומית, ממשלתית וכדומה)	20 נקודות	ניסיון רק במגזר אחד – 15 נ' ניסיון בשני המגזרים – 20 נק'
3	ניסיון עבודה בתחום רישוי לבקשות להיתר ובדגש על בקשות להיתר למבני ציבור	20 נקודות	ניסיון בתחום רישוי בקשות להיתר – 10 נקודות ניסיון בתחום רישוי בקשות להיתר למבני ציבור – 20 נקודות
4	ראיון עם המציע	20 נקודות	ראיון עם המציע שיבחן את כישוריו בתחום מתן שירות, היכרותו עם חוק תכנון ובנייה, ויכולת ביטוי ברמה גבוהה.
4	סה"כ	80 נקודות	

משקל ציון המחיר

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

כל זאת בהתאם לאחוז החנתה שיוצע על ידו עבור :

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה (8)3 מספר 59 מיום 28.06.2023

רכיב התחשבות על בסיס שעות עבודה : כמפורט בחוברת תעריפים ונהלים לעבודות תכנון במערכת הביטחון (אגף בינוי) פרק שירותי תכנון וייעוץ, לפי שעות עבודה לעבודות מתמשכות (מתמשכות 80%) כפי שפורסמו על-ידם ב- 3/6/18 ובתוס' הצמדה בשעור 1.3%, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות וכל זאת על בסיס תנחח בשיעור שלא יפחת מ 10%.

הערה : מהתעריף הני"ל (כולל ההנחה שתוצע על ידי המציע) תגבה העירייה בנוסף 20% בגין ניכויי משרד וזאת מאחר ומתן השירותים יבוצע במתקני העירייה.

זיון

1. מר ליאור אבירס מציג את הפניה.
2. הועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, בהתאם לחוראות 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 (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי לפיה תקנה (8)3 לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים לנתינת שירותים בתחום הרישוי, תכנון רישוי והגשת בקשות לחיתר עבור בחינת בקשות מורכבות לחיתר בניה, בהיקף גדול, בין היתר עבור מבני ציבור עירוניים, 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 תוך הקפדה והכירות עם תכניות העיר השונות עבור בחינת בקשות מורכבות לחיתר בניה, בהיקף גדול, בין היתר עבור מבני ציבור עירוניים, בנוסף הביאה הועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות כרוכה בליווי של שלבי העבודה וממשקי עבודה מול היחידה לה יינתן השירות ותיאום מול גורמים שונים בתוך העירייה באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
5. הועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

תחלטה

6. הועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה (8)3 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.
7. הועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% מחיר כפי שחובאו בפניה שחוגשה.
8. הועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.

9. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים.

וכמפורט לעיל.

נטלי שמואלי מעוררי עו"ד
מ.ד. 49588
לועמיש
עו"ד נטלי מעוררי שמואלי
שירות משפטי
2.7.23
תאריך

יעל בן-שבת כספי
0 30-07-2023
חשבת ומנהל מח' כספים
מינהל בוג'יט והנדסה
יעל בן שבת חשבת מינהל בתיאוש
תאריך

שרונה הרשקו
מנהלת מינהל בינוי השתיית
שרונה הרשקו מנהלת מינהל
בתיאוש
תאריך