

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 98 מיום 24.02.2026

משתתפים ה"ה: אדריכל הלל חלמן מנהל מינהל בת"ש, יו"ר הוועדה,
ליטל פחטר סגנית מנהלת אגף חשבות, עו"ד נטלי שמואלי מעודי-שירות משפטי.
נוכחים : מנהלי מחלקות באמצעות שיחת "זום".
מרכזת הוועדה: ליאור אבירם

<u>החלטה</u>	<u>יחידה</u>	<u>נושא</u>	<u>מהות הבקשה</u>
1	מינהל הנדסה רישוי ומיקוח על הבניה מטה	העסקת נשי"מ בנושא עבודות פטורות מהיתר *1	אישור ההתקשרות על בסיס 80% איכות ו- 20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה, תנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן [REDACTED] מע"מ לכל שנה (12 חודשים + 4 אופציות של שנה כל אחת).

תחלטה מס' 1 – העסקת נשי"מ בנושא עבודות פטורות מהיתר *

הנדון: בקשה לפטור ממכרז לפי תקנה 3(8)

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל הנדסה	רישוי ופיקוח על הבניה	מטה

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות	
העסקת נשי"מ בנושא עבודות פטורות מהיתר	
תיאור מהות ההתקשרות	
1. מתן מידע וטיפול בפניות התושבים בנושא עבודות אשר אינן דורשות היטוי ציבורי. 2. סיוע למחלקת פיקוח על הבנייה בבדיקת מקרים של בנייה החשודה כבלתי חוקית, לצורך בחינת התאמתה לתקנות הפטור. 3. סיוע בעדכון מידע עירוני בנושא עבודות הפטורות מהיתר. 4. כל שירות אחר שיידרש על ידי המנהל/מי מטעמו.	
תקופת ההתקשרות	היקף כספי מוערך
12 חודשים + 4 אופציות של שנה	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 אומן מיוחדים? יש לפרט ולנמק
מתן שירותים המבוקשים דורש ידע מקצועי ומומחיות בתחום התכנון והבניה, לרבות ידע ובקיאות בחוקים ובתקנות התכנון והבניה, תקנות בתחום עבודות ומבנים הפטורים מהיתר. כמו כן, נדרשת היכרות מעמיקה עם מגוון תוכניות בניין עיר (תב"עות) הקיימות בעיר, ניסיון בהגשת בקשות להיתר בנייה, מסלולי רישוי וחליף אכיפה של בנייה לא חוקית מטעם מחלקת פיקוח על הבניה. בנוסף, נדרשת היכרות עם מאגרי מידע חקיימים במערכת העירונית. כגון: מערכת מידע גיאוגרפית GIS, מערכת רישוי בנייה - נתיב, מערכת מידע - מילח מערכת פיקוח על הבניה, מערכת חיפוש מסמכים ויקי בניין Open Data עירונית, מאגרי מידע חקיימים באתר העירוני. סכמו כן, נדרשת רמת שירות גבוהה וניסיון במתן מענה לתושבים לשאלות. הנשי"מ יידרש לעבוד עם מערכות מחשוב שונות כגון: מערכת רישוי בנייה ומערכת פיקוח על הבניה, בהן מופיעים, בין היתר, נתונים ומידע רגיש כגון פרטים אישיים של בעלי היתרים, עורכי בקשות להיתרים, מספרי תעודות זהות, כתובות מגורים, כתובות מיילים. בנוסף, הנשי"מ יחשף לנתונים כגון: פניות של תושבים בתחום עבירות בנייה, הליכים משפטיים בתחום פיקוח על הבניה והחלטות ביהמ"ש בתחום פיקוח על הבניה. הנשי"מ יבצע את השירותים במשרדי העירייה ויידרש, במסגרת השירותים, לממשקי עבודה רבים במהלך עבודתו עם היחידות השונות במנהל הנדסה, כגון: אגף תכנון עיר, מחלקת רישוי בנייה, מחלקת פיקוח על הבניה, מהנדס העיר, אדריכל המינהל וכן היועצים המשפטיים של העירייה בנושאי תכנון ובניה. התפקיד מחייב יחסי אומן מיוחדים, תודעת שירות גבוהה, עצמאות ויחסי אנוש מצוינים.

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את ההתקשרות המבוקשת ואת הנתונים שנמסרו מאגף רישוי ופיקוח על הבניה, לפיהם מדובר בהתקשרות למתן שירותים בנושא עבודות פטורות מהיתר. השירותים כוללים, בין היתר, טיפול בפניות תושבים בנושא עבודות הפטורות מהיתר בנייה, סיוע למחלקת פיקוח על הבניה בבדיקת מקרים של בנייה החשודה כבלתי חוקית, בחינת התאמתה לתקנות הפטור, סיוע בעדכון המידע העירוני ועוד.

בנוסף, בחנתי את הדרישות המקצועיות הספציפיות כפי שנמסרו מהאגף, לפיהן, מדובר בשירותים הדורשים מומחיות מיוחדת וכן ידע וניסיון בתחום התכנון והבניה, לרבות ידע ובקיאות בחוקים ובתקנות בתחום. כמו כן,

פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 98 מיום 24.02.2026

נדרשת היכרות מעמיקה עם תוכניות בניין עיר, ניסיון בחליכי הגשת בקשות להיתר בנייה, מסלולי רישוי והליכי אכיפה של בנייה לא חוקית.

בנוסף, הבאתי בחשבון גם את הסברי היחידה כי מדובר בחתקשרות המצריכה יחסי אומן מיוחדים ותודעת שירות גבוהה, שכן נותן השירותים יידרש לממשק עבודה עם גורמים עירוניים רבים במינחל ההנדסה, בין היתר, אגף תכנון עיר, מחלקת רישוי בנייה, מחלקת פיקוח על הבנייה, מהנדס העיר, אדריכל המינחל והיועצים המשפטיים בעירייה. זאת ועוד, במסגרת מתן השירותים צפוי נותן השירותים להיחשף למידע רגיש במערכות המחשוב הכולל פרטים אישיים של בעלי ההיתרים, מספרי תעודות זהות, פניות של תושבים בתחום עבירות בנייה, הליכים משפטיים, החלטות בית משפט וכיו"ב.

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

נופר הלפנט, עו"ד
עוזרת ראשית ליועמי"ט השירות המשפטי

5. תנאי סף:

- 5.1 המציע יהיה בעל תואר באדריכלות, בהנדסה אזרחית או הנדסאי מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה.
5.2 זהות המציע – המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדן בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו – 1976.

6. אמות מידה – 80% איכות 20% מחיר.

ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

אמת ומידה	ניקוד מקסימלי	הערות/הבהרות
1. ניסיון בתחום הרישוי, בקשות להיתרי בנייה, היכרות עם עולם החקיקה, תביעות והליכי הרישוי;	20 נקודות	עד 10 שנות ניסיון - 10 נק' מעל 10 שנות ניסיון ועד 20 שנות ניסיון - 20 נק'
2. ניסיון בניחול מאגרי מידע בתחום רישוי בנייה ופרסום מידע באתר אינטרנט (נדרש לתחזוקת המידע הרלוונטי בנושא העסקה);	20 נקודות	עד 5 שנות ניסיון - 10 נק' מעל 5 שנות ניסיון ועד 10 שנות ניסיון - 20 נק'
3. ניסיון בקבלת קהל ומתן מענה בתחום תקנות החוק לתכנון ובנייה (ניתן למדוד את הניסיון ע"פ כמות מתן שירות לקהל).	20 נקודות	עד 5 שנות ניסיון - 10 נק' מעל 5 שנות ניסיון ועד 10 שנות ניסיון - 20 נק'

4. בעל רישיון אדריכל או מהנדס	10 נקודות	
5. ראיון עם המציע	10 נקודות	במסגרת הראיון ייבחנו, בין היתר, הפרמטרים הבאים: כישורים בתחום מתן שירות, היכרות עם חוק תכנון ובנייה, יכולת ביטוי ברמה גבוהה, מענה לשאלות מקצועיות, התרשמות כללית וכיו"ב.
	80	

משקל ציון המחיר

משקל ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל ולפיכך התמורה תקבע בהתאם לשיעור ההנחה שיוצע על ידי המציע עבור: התחשבות על בסיס שעות עבודה : כמפורט בתעריף מתכננים ויועצים הנדסיים לפי ש"ע של עיריית ת"א - יפו, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות, המצורף לבקשה זו, כל זאת בהתאם לאחוז ההנחה שיוצע על ידו ומינימום 14% הנחה.

הערה : מהתעריף הנ"ל (כולל ההנחה שתוצע על ידי המציע) תגבה העירייה בנוסף 10% בגין ניכוי משרד וזאת מאחר ומתן השירותים יבוצע במתקני העירייה.

7. לא נדרשת הקמת התמחות חדשה במאגר בקשר לשירות המפורט בבקשה זו, וזאת לאור שמדובר על התקשרות בודדת, ולא צפויות עוד התקשרויות מסוג זה.

דיון

1. מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
2. הוועדה בחנה את הבקשה לביצוע ההתקשרות המבוקשת, בהתאם להוראות נוהל 8/2016 שפרסם משרד הפנים להתקשרויות לביצוע עבודה מקצועית חדרשת 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 83(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
3. הוועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי, לפיה תקנה 83(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים למתן שירותי עבודות פטורות מהיתר בנייה, הכוללים בין היתר, טיפול בפניות תושבים בנושא עבודות הפטורות מהיתר בנייה, סיוע למחלקת פיקוח על הבנייה בבדיקת מקרים של בנייה החשודה כבלתי חוקית, בחינת התאמתה לתקנות הפטור, סיוע בעדכון המידע העירוני 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 וניסיון בתחום התכנון והבנייה, לרבות ידע ובקיאיות בחוקים ובתקנות בתחום. כמו כן, נדרשת היכרות מעמיקה עם תוכניות בניין עיר, ניסיון בהליכי חגשת בקשות להיתר בנייה, מסלולי רישוי וחליכי אכיפה של בנייה לא חוקית, וכן השכלה אקדמאית בהנדסה אזרחית ו/או באדריכלות.

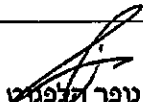
פרוטוקול ועדת מתכננים מטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 98 מיום 24.02.2026

בנוסף, הביאה הוועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אופן מיוחדים ומומחיות הכרוכה בליווי של שלבי העבודה וממשקי עבודה מול היחידה לה יינתן השירות ותיאום מול גורמים שונים בתוך העירייה, וכן לנתונים אליהם ייחשף נותן השירותים, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.

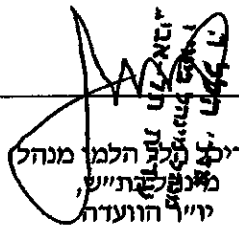
5. הוועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

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 האופן וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה. בנוסף, הוועדה בחנה את הצורך בהקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת ומצאה כי לא נדרשת הקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. לאחר דיון שקיימה הוועדה ולאור תנאי הסף הקבוע בסעיף 5.1 לפניה, מחליטה הוועדה כי תבטל אמת המידה מס' 4 בטבלת אמות המידה לעניין רישיון אדריכל או מהנדס, וכי תתווספנה 10 נקודות לאמת המידה לעניין הריאיון.
3. הוועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% מחיר כפי שחובאו בפניה שהוגשה.
4. הוועדה מאשרת פניה תחרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל, ובכפוף לתיקון בטבלת אמות המידה, כמפורט בסעיף 2 להחלטה.
5. תוצאות הפניה התחרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים וכמפורט לעיל.


עו"ד נופר הלפרין
שירות משפטי
4.3.2026
תאריך


ליטל פחטר, רו"ח
סגנית מנהלת אגף החשבונות
ליטל פחטר
ס' מנהלת אגף חשבות
513126
תאריך


אדריס, סגן מנהל
מנהל חשבונות
יו"ר הוועדה
תאריך

11465\215\1