

**פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 94 מיום 17.11.2025**

**משתתפים ה"ח:** אדריכל אודי כרמלי, מהנדס העיר ת"א- יפו, יו"ר הוועדה,  
 רו"ח רות דורי מנחלת אגף חשבונות, עו"ד נופר הלפגוט-שירות משפטי.  
 נוכחים : מנהלי מחלקות באמצעות שיחת "זום".  
 מרכז הוועדה: ליאור אבירם

<u>מחוז הבקשה</u>	<u>נושא</u>	<u>יחידה</u>	<u>חלטה</u>
אישור החתקשרות על בסיס 80% איכות ו- 20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה, תנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן כ- [REDACTED] מע"מ לכל שנה (12 חודשים + 4 אופציות של 12 חודשים כל אחת.	העסקת נש"מ למתן שירותי תאום ותכנון אדריכלות*2	מינהל בת"ש אגף מבני ציבור תכנון מבנים	1
אישור החתקשרות על בסיס 80% איכות ו- 20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה, תנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן כ- [REDACTED] מע"מ לכל שנה (12 חודשים + 4 אופציות של 12 חודשים כל אחת.	ייעוץ פיענוח תצ"א*1	הנדסה אגף תכנון העיר מימון ומידע גיאומרחבי	2
אישור החתקשרות על בסיס 80% איכות ו- 20% מחיר, מצ"ב: אמות מידה, תנאי סף וחוות דעת משפטית, אומדן כ- [REDACTED] מע"מ לכל שנה (12 חודשים + אופציה של 24 חודשים נוספים.	ייעוץ בנושאי שטחי ושירותי ציבור לחטמעה בתחליכים פנים עירוניים, לקביעת שימושים ולעיגון בשלד הציבורי ובתכנון העירוני *1	הנדסה תכנון אסטרטגי	3

החלטה מס' 1 - העסקת נשי"מ למתן שירותי תאום ותכנון אדריכלות\*2

1. פרטי היחידה

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל בתי"ש	מבני ציבור	תכנון מבנים

2. פרטי ההתקשרות המבוקשת

נושא ההתקשרות
העסקת נשי"מ למתן שירותי תאום ותכנון אדריכלות*2
<b>תיאור מהות ההתקשרות</b>
אגף מבני ציבור מבקש להעסיק נותן שירותים בתחום תאום ותכנון אדריכלות. עבודות המתכנן יכללו בין היתר: תכנון אדריכלות, עזרה ותאום למנהל הפרויקט עבור תחומי התכנון, הכנת פק"עו, בדיקת חשבונות, תאום פגישות והשתתפות בדיונים, שרטוט ותאום תכנון מול יועצים וגורמים נוספים, עריכת מצגות, מתן הנחיות מקצועיות לגורמי הביצוע בפועל. במסגרת עבודת נותן השירות אשר ישתלב במחלקת התכנון, נדרשים ידע ומומחיות מיוחדים של נותן השירות עם התחליכים הסטטוטוריים משלב התבי"ע ועד הוצאת היתר וכן הבנה מעמיקה בתחום תכנון מבני הציבור. יתרון לחכרות מקדימה עם היחידות העירוניות השותפות לתהליך: היח' האסטרטגית, אגף נכסים, אגף תכנון העיר והצרכים העירוניים של יחידות העירייה.
נותן השירות יהיה אחראי לקידום התהליך בהיבט אישור התכניות העקרוניות בשלב התבי"ע, עריכת בחינת ישימות בשלב תכנית העיצוב וליווי התכנון בשלב החיתר והתכנון המפורט, הכל תוך עמידה בלוחות זמנים ואחריות לאיכות השטחים הציבוריים המתקבלים. בנוסף נדרשים יחסי אמון מיוחדים בין מנהלת המחלקה לנותן השירות מעבר לידע והמומחיות הנדרשים לביצוע העבודה, שכן נותן השירותים ישתלב כאמור במחלקת התכנון ונדרש כי יהיה בעל יכולות אישיות מתאימות
<b>תקופת ההתקשרות</b>
12 חודשים + 4 אופציות של 12 חודשים כל אחת
<b>חיקוי כספי מוערך</b>
2,160 שעות שנתיות - [REDACTED]

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 8(3)

מחיי ייחודיות נותן השירותים בגינה מבוקש להתקשר בפטור ממכרז לפי תקנה 8(3); לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אמון מיוחדים? יש למרש ולנמק
העבודה הנדרשת כוללת ידע ומומחיות מיוחדים וספציפיים בתכנון אדריכלות, ובעל השכלה כ- אדריכל / הנדסאי אדריכלות, נדרשת יכולת מתן פתרונות טכניים בפרויקטים שונים וליווי צפוף, הנחיית גורמי ביצוע, תיאום מול גורמים בתוך העירייה אגף מבני ציבור בלבד ומחוץ לה כגון מתכננים, מנהלי פרויקטים וקבלני ביצוע, נותן השירותים יחשף למידע רגיש הכולל תכניות עבודה ושרטוטים של מבני העירייה, משכך נדרשים יחסי אמון מיוחדים בין מנהל המחלקה לנותן השירות מעבר לידע והמומחיות הנדרשים.

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ההתקשרות המבוקשת ואת הנתונים שנמסרו על ידי מנהל בתי"ש, לפיהם מדובר בהתקשרות עם נשי"מ למתן שירותי תאום ותכנון אדריכלות. במסגרת ההתקשרות יעסוק בין היתר - תכנון אדריכלות, עזרה ותאום למנהל הפרויקט עבור תחומי התכנון, הכנת פק"עו, בדיקת חשבונות, תאום פגישות והשתתפות בדיונים, שרטוט ותאום תכנון מול יועצים וגורמים נוספים, עריכת מצגות, מתן הנחיות מקצועיות לגורמי הביצוע בפועל. במסגרת עבודת נותן השירות אשר ישתלב במחלקת התכנון, נדרשים ידע ומומחיות מיוחדים של נותן השירות עם התחליכים הסטטוטוריים משלב התבי"ע ועד הוצאת היתר וכן הבנה מעמיקה בתחום תכנון מבני הציבור. יתרון לחכרות מקדימה עם היחידות העירוניות השותפות לתהליך:

היח' האסטרטגית, אגף נכסים, אגף תכנון העיר והצרכים העירוניים של יחידות העירייה, אחריות לקידום התהליך בהיבט אישור התכניות העקרוניות בשלב התביע ועוד.

בנוסף, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מצריכים ידע מקצועי ומומחיות ספציפית בתכנון אדריכלות, על הנשי"מ להיות בעל השכלה כ- אדריכל/הנדסאי אדריכלות, נדרשת יכולת במתן פתרונות טכניים בפרויקטים שונים ולו"ז צפוף, הנחיית גורמי ביצוע ותיאום מול גורמים פנים וחץ עירוניים. כמו כן, הבאתי בחשבון את הסברי היחידה כי, במסגרת ההתקשרות יחשף הנשי"מ למידע עירוני רגיש לרבות תכניות עבודה ושרטוטים של מבני העירייה, אשר לאורם נדרשים יחסי אמון מיוחדים.

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

בברכה,

רני שבתאי כהן, עו"ד  
עוזר ראשי ליועמי"ש

#### 5. תנאי סף

- על המציע/ נותן השירותים מטעם המציע לעמוד בתנאים המפורטים להלן במסגרת הגשת הצעות.
- 5.1. זהות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
  - 5.2. ניסיון בתחום המבוקש - למציע/ נותן השירותים מטעם המציע ניסיון במתן שירותי תכנון אדריכלות במהלך כל אחת מ- 5 השנים האחרונות שקדמו להגשת הצעת.
  - 5.3. השכלה/ רישיון - המציע/ נותן השירותים מטעם המציע יהיה אדריכל / הנדסאי אדריכלות הרשום בפנקס האדריכלים/ הנדסאים.
  - 5.4. ציון איכות - עמידה בציון איכות מינימאלי של 70 נקודות, לפי אמנת המידה המפורטות להלן.

**הערה:** תנאי הסף 5.2 - 5.4 לעיל, יבחנו עבור נותן השירותים במועל, בין אם במישרין מול המציע עצמו, במידה והשירותים ינתנו על ידו, או לחילופין מול המועמד מטעמו שישמש כנותן השירותים ובאותה הקבלה מתן ניקוד הניסיון כמפורט בטבלה שבסעיף 6 מטה.

**6. משקל ציון האיכות**

6.1. ציון האיכות יהווה 80% מהציון הכולל

6.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל החצעה ברכיבים המפורטים בטבלה להלן:

הערות/הבהרות	משקל	אמת המידה
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ניסיון במבני ציבור/ מסחר – 40 נק'</li> <li>• ניסיון בעבודה מול רשויות מקומיות/ משרדי ממשלה – 25 נק'</li> <li>• ניסיון בעבודות שיפוצים, 25 נק'</li> <li>• ניסיון במבנה ציבורי משולב, - 10 נק'</li> </ul> <p>הערות:</p> <p>1. כל קטגוריה תזכה בניקוד חרלבנטי בגין פרויקט אחד או יותר שישויכו עבודה (ריבוי פרויקטים באותה קטגוריה, לא יזכה בניקוד נוסף).</p> <p>2. ניסיון מגוון בקטגוריות הנ"ל, יאפשר מקסימום 100 נק'.</p>	70%	ניסיון המציע/ נותן השירותים מטעם המציע במתן שירותי תכנון אדריכלות במהלך 5 השנים האחרונות שקדמו להגשת החצעה.
<p>על בסיס שאלון מובנה ופרמטרים כגון: הצגת פרויקטים שברצונו על ידי המתכנן, תשובות לשאלות מקצועיות של האגף, זמינות והתרשמות כללית.</p>	30%	ראיון עם המציע/ נותן השירותים מטעם המציע
	<b>100%</b>	<b>סה"כ</b>

7. משקל ציון המחיר יהווה 20% מתציון הכולל בכפוף להצעת המציע לאחוז ההנחה שיוצע על ידו:

- התחשבות על בסיס שעות עבודה: כמפורט בתעריף מתכננים ויועצים הנדסיים לפי שיע של עיריית ת"א - יפו, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות.
- הערה: מהתעריף הנ"ל (כולל ההנחה שתוצע על ידי המשתתף) תגבה העירייה בנוסף 10% בגין ניכויי משרד וזאת מאחר ומתן השירותים יבוצע במתקני העירייה.

8. לא נדרשת הקמת התמחות חדשה במאגר בקשר לשירות המפורט בבקשה זו, וזאת לאור שמדובר על שתי התקשרויות בודדות בלבד, שלא 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 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 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 חניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים למתן שירותי תיאום ותכנון אדריכלות הכוללים עזרה ותאום למנהל הפרויקט עבור תחומי התכנון, וכן לאור יחסי האמון המיוחדים הכרוכים בהתקשרות, בשים לב לממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, למחותה ולנתונים שיימסרו במסגרתה.
4. הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בהתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי המצריך, בין היתר, ידע מקצועי ומומחיות ספציפית בתכנון אדריכלות, נדרשת יכולת במתן פתרונות טכניים בפרויקטים שונים ולו"ז צפוף, הנחיית גורמי ביצוע ותיאום מול גורמים פנים וחוץ עירוניים כמפורט בפניה.
5. בנוסף, הביאה הוועדה 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 ומחוצה לה, וכן לנתונים אליהם ייחשף המציע הזוכה באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע החצעה הזוכה ואישרה אותם.

חלטת

1. הוועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את ההתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 83(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.
2. לאחר דיון הוועדה מחליטה להפחית את מספר הזוכים מ-2 לזוכה אחד בלבד, ולאשר את תנאי הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו-20% 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 – ייעוץ פיענוח תצ"א 1\***

**1. פרטי היחידה**

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המתלקח/יחידה
הנדסה	תכנון העיר	מחלקת מיפוי ומידע גיאוגרפי מרחבי

**2. פרטי ההתקשרות המבוקשת**

<b>נושא ההתקשרות</b>	
ייעוץ פיענוח תצ"א	
<b>תיאור מחות ההתקשרות</b>	
<p>יועץ ונותן שירותים שונים עבור מדידות</p> <p>1. פענוח תצלומי אוויר כולל השוואת תצלומי אוויר וחקירה היסטורית.</p> <p>2. מתן מענה מקצועי למחלקות הפיקוח ולשרות המשפטי, התכנון או לכל גורם עירוני שיחיה לו צורך בפענוח תצ"א.</p> <p>3. הכנת חוות דעת לבתי המשפט השונים ומתן עדויות עליהן ככל שיידרש.</p>	
<b>תקופת ההתקשרות</b>	<b>חיקף כספי מוערך</b>
12 חודשים + 4 אופציות של שנה	

**3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 3(8)**

<p>מחי 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</p> <p>מתן שירותים כמפורט לעיל, מחייב ידע מקצועי ומומחיות ייחודיים בפרוטוגרמטריה והפעלת מערכת מיפוי ממוחשב בדגש על מערכות פוטוגרמטריות וסטריאוסקופיות; ניסיון רב שנים בפענוח תצלומי אוויר, בדגש על זיהוי וגילוי חריגות בנייה; ניסיון רב שנים בעריכת חוות דעת ומתן עדות עליהן בבתי המשפט בערכאות השונות. בנוסף, חבנה והכרת חוק ותקנות התכנון והבניה, כמו גם היכרות וחבנת התכניות (תב"ע) הקיימות בעיר, לרבות קריאת תוכניות בנייה ותרשימי מדידה המוגשים לבחינתו במסגרת בקשות לבדיקות פענוח תצ"א.</p> <p>היועץ ייחשף לפרטים אישיים של תושבים הנתבעים ע"י העירייה או נמצאים בחליכי בירור מולה, כגון מספרי תעודות זהות, כתובות מגורים, כתובות מיילים, כמו גם נתונים של פניות תושבים בתחום עבירות בניה, חליכים משפטיים בתחום רישוי על הבניה והחלטות ביהמ"ש בתחום רישוי על הבניה.</p> <p>היועץ ישתתף בהכנת לקראת ובדיוני הוכחות בבתי המשפט בערכאות השונות, לשם ייצוג העירייה ככל שיידרש.</p> <p>היועץ יבצע את השירותים במשרדי העירייה ויידרש לממשקי עבודה רבים במהלך עבודתו, עם היחידות השונות במנהל הנדסה כגון: אגף תכנון עיר, מחלקת פיקוח על הבניה, מהנדס העיר, היועצים המשפטיים של העירייה בנושאי תכנון ובניה, וכן עם אגף הנכסים.</p> <p>התפקיד מחייב יחסי אימון מיוחדים, תודעת שירות גבוהה, עצמאות ויחסי אנוש מצוינים.</p>
--

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ההתקשרות המבוקשת ואת הנתונים שנמסרו לי על ידי מנחל ההנדסה, לפיהם מדובר בהתקשרות עם יועץ לפיענוח תצלומי אויר אשר יעסוק בין היתר בפענוח תצלומי אויר לרבות השוואת תצלומים וחקירה היסטורית, מתן מענה מקצועי למחלקות הפיקוח, לשירות המשפטי ולכל גורם עירוני שיידרש לכך, הכנת חוות דעת והופעות בבתי משפט ככל שיידרש.

כמו כן, בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מחייב ידע ומומחיות ייחודיים בפוטוגרמטריה ובחפעלת מערכת מיפוי ממוחשב בדגש על מערכות פוטוגרמטריות וסטריאוסקופיות, על היועץ להיות בעל ניסיון רב שנים בפיענוח תצלומי אויר בדגש על זיהוי וגילוי חריגות בנייה, כתיבה ועריכת חוות דעת משפטיות, הבנה וחקירת תקנות וחוק תכנון ובנייה, הכירות עם תכניות (תב"ע) הקיימות בעיר לרבות קריאת תכניות בנייה ותרשימי מדידה המוגשים לבחינתו.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי היחידה, כי ההתקשרות הנ"ל מצריכה יחסי אמן מיוחדים מאתר והיועץ יהיה חשוף למידע רגיש כגון – פרטים אישיים של תושבי העיר הנתבעים ע"י העירייה, נתונים של פניות תושבים בתחום עבירות הבנייה, הליכים משפטיים בתחום הרישוי על הבנייה, החלטות בית המשפט בחליכים וכדומה. על היועץ לקיים ממשקי עבודה רבים עם היחידות השונות במנחל ההנדסה ויחידות גוספות בעירייה ולכן התפקיד מחייב תודעת שירות גבוהה, עצמאות ויחסי אנוש מצוינים.

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

בברכה,

  
רני שיטה, עו"ד  
עוזר ראשי ליועמי"ש

5. תנאי סף

6.1. זכות המציע - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

6.2. למציע ניסיון של לפחות 10 שנות ניסיון במקצוע (פענות תצ"א ופוטוגרמטריה), מאז קבלת תעודת סיום תואר על ידי מוסד מוכר על ידי המועצה להשכלה גבוהה

6. אמות מידה לבחירת התצעה הזוכה:

6.1. אמות מידה לבחירת התצעה הזוכה: 20% מחיר ו-80% איכות.

6.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל התצעה ברכיבים המפורטים בטבלה לחלן:

הערות/הבהרות	ניקוד מקסימלי	אמת המידה
במסגרת אמת מידה זו יינתן ניקוד לפי הפרמטרים שלהלן: מעל 5 שנים – 5 נק'. מעל 7 שנים – 10 נק'. מעל 10 שנים -15 נק'.	15 נק'	ניסיון המציע בתחום פענות תצ"א
5 נק' לתואר בגאודזיה 5 נק' למודד מוסמך	10 נק'	תעודת הסמכה מאת מוסד אקדמי מוכר בתחום גאודזיה ומודד מוסמך
	10 נק'	ניסיון של לפחות שנה בתכנת SAFA Stereo Analyst for ARC
ניסיון של שנתיים לפחות יעניק 10 נקודות. לכל שנה נוספת 2 נק' נוספות ועד מקסימום של 25 נקודות.	25 נק'	ניסיון בחכנת חו"ד לביהמ"ש כולל עדות בבתי משפט
על בסיס פרמטרים כגון: תשובות לשאלות מקצועיות, זמינות, טבלת אמת המידה והתרשמות כללית, והכל בהתאם לשאלון מובנה שיוכן מראש.	20 נק'	ראיון עם המציע
	<u>80</u> <u>נקודות</u>	<u>סה"כ</u>

**7. משקל ציון המחיר**

- ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל. בעל החצעה הזולה יזכה במלוא הניקוד ושאר החצעות תנוקדנה ביחס אליו.
- התחשבות על בסיס שעות עבודה : כמפורט בתעריף מתכננים ויועצים הנדסיים לפי ש"ע של עיריית ת"א - יפו, המצורף לבקשה זו, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות, כל זאת בהתאם לאחוז ההנחה שיוצע על ידו ומינימום 0% הנחה.
8. לא נדרשת חקמת התמחות חדשה במאגר בקשר לשירות המפורט בבקשה זו, וזאת לאור שמדובר על שתי התקשרויות בודדות בלבד, שלא צפויות עוד התקשרויות מסוג זה.

**דין**

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 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) חלה על ההתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים למתן שירותי בתחום ייעוץ בפענוח תצלומי אוויר כולל השוואת תצלומי אוויר וחקירה היסטורית, 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 בפוטוגרמטריה ובחפצלת מערכת מיפוי ממוחשב בדגש על מערכות פוטוגרמטריות וסטריאוסקופיות, ניסיון עשיר בפענוח תצלומי אוויר בדגש על זיהוי וגילוי חריגות בנייה, כתיבה ועריכת חוות דעת משפטיות, הבנה וחכרת התקנות בתחום וחוק התכנון והבנייה, כמפורט בפניה.
5. בנוסף הביאה הוועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות הכרוכה בליווי של שלבי העבודה וממשקי עבודה מול היתידה לה יינתן השירות ותיאום מול גורמים שונים בתוך העירייה ומחוצה לה, וכן לנתונים אליהם ייחשף המציע הזוכה, באופן שהתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בהתקשרות מסוג זה.
6. הוועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם להיקף ההתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע החצעה 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 האמון וממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה. בנוסף, מצאה הוועדה, כי לא נדרשת חקמת מאגר ייעודי בתחום ההתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות ההתקשרויות ואופיין.
2. הוועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% 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.

**פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 8(3) מספר 94 מיום 17.11.2025**

החלטה מס' 3 שירותי ייעוץ בנושאי שטחי ושירותי ציבור לחטמעה בתחליכים פנים עירוניים, לקביעת שימושים ולעיגון בשלד הציבורי ובתכנון העירוני לאגף תכנון אסטרטגי במנהל הנדסה\*1

**הנדון: בקשה לפטור ממכרז לפי תקנה 8(3)**

**1. פרטי היחידה**

שם החטיבה/מנהל	שם האגף	שם המחלקה/יחידה
מינהל הנדסה	תכנון אסטרטגי	

**2. פרטי ההתקשרות המבוקשת**

נושא ההתקשרות
<p>בקשה לקבלת הצעות לשירותי ייעוץ בנושאי שטחי ושירותי ציבור לחטמעה בתחליכים פנים עירוניים, לקביעת שימושים ולעיגון בשלד הציבורי ובתכנון העירוני לאגף תכנון אסטרטגי במנהל הנדסה</p>
תיאור מילות ההתקשרות
<p>בעשור האחרון מתמודדת תל-אביב-יפו עם אתגרים מורכבים של גידול אוכלוסייה מואץ, ריבוי תחליכי התחדשות עירונית ושינויים בדפוסי השימוש במרחב המצטופף. שטחי הציבור, הפתוחים והבנויים, משנים את פניהם ומעמידים בפני העיר אתגרים חדשים של תכנון, ניהול והקצאה. לנוכח הגידול בהיקף ופריסת שטחי הציבור המבונים המתוכננים היחידה לתכנון אסטרטגי נדרשת להרחיב את סל הכלים העירוני לקביעת שימושים ציבוריים ולחתימו למציאות משתנה, תוך שמירה על איזון בין פיתוח עירוני מואץ לבין איכות חיים עירונית.</p> <p>לצורך כך מתוחזק דוח צרכים עירוני המבוסס על עבודה רוחבית עם יחידות העירייה השונות והכנת פרוגרמות נושאיות, וכן על עריכת פרוגרמות אזוריות ונושאיות, שמתאפשרות הסתכלות מרחבית כוללת צופת פני עתיד. כלים אלו משמשים בסיס חיוני לקבלת החלטות מושכלות ולייעול השימוש במשאב הציבורי העירוני.</p> <p>חשירות המבוקש נועד לספק ליחידה לתכנון אסטרטגי ליווי מקצועי שיכלול ריכוז וניהול דוח הצרכים העירוני, קידום פרוגרמות אזוריות ונושאיות, פיתוח מתודולוגיות לקביעת שימושים ציבוריים בסביבה מצטופפת, בדגש על הטמעתם בתכניות סטטוטוריות – מתכנית המתאר העירונית ועד לתכניות מפורטות – וכן בשגרת ותהליכי העבודה העירוניים.</p> <p align="right"><b>תכולות עבודה מרכזיות:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ריכוז, ניהול ופיתוח דוח הצרכים העירוני ועיגונו כתשתית לעבודת כלל היחידות העירוניות ולקבלת החלטות.</li> <li>• קידום פרוגרמות אזוריות יפו ודרום, מזרח העיר וצפון העיר לצורך קביעת שימושים (בהתאם לעדכונים שוטפים).</li> <li>• תרגום שפת הפרוגרמות לתכניות בדגש על תכניות נושאיות ותכנית מתאר עירונית.</li> <li>• איתור שימושים מתוך פרוגרמות נושאיות ואזוריות לחטמעה בדוח הצרכים.</li> <li>• קידום תכנית עירונית לסלי שימושים ודגמי ניהול והפעלה משולבים, לאור הפיתוח והציפוף העירוני ומחסור בשטחים ציבוריים.</li> <li>• אפיון וליווי הקמת ממשק דיגיטלי לניהול מידע בנושא פריסת שטחי ציבור ושימושים, הקצאות נדרשות לפי מרחבים ומגמות פיתוח בעיר.</li> <li>• הקמה, הובלה וניהול של פורום שטחי ציבור ושימושים במינהל הנדסה.</li> <li>• ייעוץ בקידום תכניות אסטרטגיות נושאיות בתחום המרחב העירוני ובדגש על חיזוק השלד הציבורי, כדוגמת תכנית לטבע עירוני.</li> <li>• ייעוץ בנושאים אסטרטגיים נוספים למנהלת התכנון האסטרטגי ע"פ צורך.</li> </ul>
תקופת ההתקשרות
24 חודשים + אופציה ל-24 חודשים נוספים
היקף כספי מוערך
לשנה, לפי שעות עבודה תעריפון עירוני

3. פרמטרים לקבלת פטור לפי תקנה 8(3)

<p>מהי ייחודיות נותן השירותים בגינת מבוקש להתקשר במסגרת מכרז לפי תקנה 8(3), לביצוע עבודת מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים, או יחסי אומן מיוחדים? יש לפרט ולנמק</p>
<ul style="list-style-type: none"><li>מתן השירותים דורש ידע ומומחיות וניסיון נצבר בעריכת פרוגרמות מורכבות בקני מידה משתנים, כולל הטמעתן ויישומן בתהליכים סטטוטוריים ותכניות עבודה, לרבות התייחסות ומעקב אחר שלביות ועדכון, כגון: הטמעת דו"ח צרכים עירוני לקביעת שירותים ציבוריים בשטחים ציבוריים מבונים ובמגרשים, שילוב המלצות לשימושי ציבור בהתאם לפרוגרמות לתכניות ובמסגרת קידום תכנית עיצוב והיתרי בניה.</li><li>יש צורך בניסיון מוכח בעבודה עם רשויות מקומיות, ובפרט עם עיריית תל אביב-יפו ויחידותיה.</li><li>נדרש ניסיון בעבודה עם צוותים עירוניים והכרות עם המערכת העירונית על יחידותיה ותאגידיה.</li><li>נדרש ניסיון והכרות עם מערכות מידע עירוניות וכלים דיגיטליים, יכולת לבצע ניתוחים מרחביים ב-GIS, וכן לאפיין מערכות וממשקי עבודה דיגיטליים.</li><li>נדרשת עבודה עם נתונים ומידע עירוני לניתוח מגמות שינוי כלל עירוניות על-פי עקרונות העבודה המקובלים בתכנון האסטטרגי. כדוגמת המערכות והנתונים הבאים: מערכת פוטנציאל תכנוני, ארנונה ומימוש אכלוס, נתונים ממרכז המחקר ומנהלת הידע. יתקיימו ממשקי עבודה שוטפים עם אגף נכסים, אגף מבני ציבור, יחידת אדריכל העיר, מנהלת הידע, מרכז המחקר וכלל המנהלים העירוניים ע"פ צרכים לשטחי ציבור ותכנון עתידי.</li><li>חיוני יישוף לנותנים פנים עירוניים כגון: נתוני ארנונה בהם מידע על חיובי ארנונה לנכסים פרטיים על-פי שימוש, מידע פנים עירוני ממערכת נכסים של העירייה, פורטל העירוני המאפשר גישה רק לעובדי עירייה ונותני שירותים לצורך עבודה עם מידע בתיק שכונה ולסביבת העבודה פנים עירונית שחוקמה לדוח הצרכים העירוני, מערכת עדכון פרויקטים מאגף מבני ציבור למעקב אחר פרויקטי תשתית ובניה ציבורית, מידע על הקצאות לשטחי ציבור מאגף נכסים לעדכון בדוח הצרכים.</li></ul>

4. חוות דעת היועץ המשפטי

בחנתי את פרטי ההתקשרות המבוקשת ואת הנתונים שנמסרו לי על ידי מינהל ההנדסה, לפיהם מדובר בהתקשרות לקבלת שירותי ייעוץ בנושאי שטחי ושירותי ציבור להטמעת בתהליכים פנים עירוניים, לקביעת שימושים ולעיגון בשלד הציבורי ובתכנון העירוני לאגף תכנון אסטטרגי הכוללים בין היתר - ריכוז, ניהול ופיתוח דוח הצרכים העירוני ועיגונו כתשתית לעבודת כלל היחידות העירוניות ולקבלת החלטות, קידום פרוגרמות אזוריות יפו ודרום, מזרח העיר וצפון העיר לצורך קביעת שימושים (בהתאם לעדכונים שוטפים), תרגום שפת הפרוגרמות לתכניות בדגש על תכניות נושאיות ותכנית מתאר עירונית, אפיון וליווי הקמת ממשק דיגיטלי לניהול מידע בנושא פריסת שטחי ציבור ושימושים, הקצאות נדרשות לפי מרחבים ומגמות פיתוח בעיר ועוד.

כמו כן בחנתי את הסברי היחידה, לפיהם השירותים המבוקשים מצריכים ידע מקצועי, מומחיות וניסיון נצבר בעריכת פרוגרמות מורכבות בקני מידה משתנים, כולל הטמעתן ויישומן בתהליכים סטטוטוריים ותכניות עבודה, לרבות התייחסות ומעקב אחר שלביות ועדכון, כגון: הטמעת דו"ח צרכים עירוני לקביעת שירותים ציבוריים בשטחים ציבוריים מבונים ובמגרשים, שילוב המלצות לשימושי ציבור בהתאם לפרוגרמות לתכניות ובמסגרת קידום תכנית עיצוב והיתרי בניה.

בנוסף, הבאתי בחשבון את הסברי היחידה כי, במסגרת ההתקשרות היועץ יישוף למידע ונתונים פנים עירוניים אשר אינם חשופים לציבור כגון - מידע פנים עירוני ממערכת נכסים של העירייה, פורטל העירוני המאפשר גישה רק לעובדי עירייה ונותני שירותים לצורך עבודה עם מידע בתיק שכונה, מערכת עדכון פרויקטים מאגף מבני ציבור למעקב אחר פרויקטי תשתית ובניה ציבורית, שלאורם נדרשים יחסי אומן מיוחדים.

**פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 94 מיום 17.11.2025**

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

בברכה,

*רני שבתאי פרוץ, עו"ד*  
עוזר ראשי ליועמי"ש

**5. תנאי סף**

על המציע לעמוד בתנאים המפורטים לחלף במועד הגשת ההצעות:

- 4.1. **זמות המציע** - המציע הוא אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדון בישראל, בעל אישור לפי סעיף 2 לתוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.
- 4.2. **השכלה** - תואר אקדמי באדריכלות/תכנון ערים/מדיניות ציבורית - המציע, וככל שהמציע הינו תאגיד אזי מנהל ואו בעל מניות ואו שותף ואו עובד במצע - הינו בעל תואר אקדמי בתכנון ערים/מדיניות ציבורית/עבודה סוציאלית קהילתית ממוסד אקדמאי מוכר בארץ או בחו"ל.

**5. משקל ציון האיכות**

- 5.1. ציון האיכות יהווה 80% מהציון כולל.
- 5.2. ציון האיכות הכולל יתקבל כסכום הנקודות שתקבל ההצעה ברכיבים המפורטים בטבלה לחלף:

אופן הניקוד	מספר נק'	אמת מידת לקביעת ציון האיכות	נסיון מקצועי רלוונטי
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) 1-2 פרויקטים - 8 נק' 3-5 פרויקטים - 16 נק' 6 פרויקטים ומעלה - 20 נק'	20	ניסיון בעריכה וקידום פרוגרמות לצורכי ציבור ופרוגרמות נושאות, עבור רשויות מקומיות או עבור חברות פרטיות, בדגש על הטמעה במסמכים סטטוטוריים, כתיבת חוות דעת ונספחים פרוגרמטיים לתכניות, יישום ומעקב אחר שלביות.	
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) 1-2 פרויקטים - 2 נק' 3-5 פרויקטים - 6 נק' 6 פרויקטים ומעלה - 10 נק'	10	ניסיון בהטמעה ותרגום הנחיות תכנית מתאר לפרוגרמות עירוניות	
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) 2-1 פרויקטים - 6 נק' 4-3 פרויקטים - 10 נק'	10	ניסיון בעריכת תקנון לתכנית כוללנית, חוות דעת לתכניות מתאר ארציות, ועריכת סעיפים בתקנוני תכניות בניין עיר	
ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) פרויקט אחד - 2 נק' 2-3 פרויקטים - 4 נק' 4-5 פרויקטים - 6 נק' 6 פרויקטים ומעלה - 10 נק'	10	ניסיון בעבודה עם רשויות מקומיות בכלל ועיריית תל אביב יפו בפרט, בדגש על עבודה עם שותפים מרובים (יחידות עירוניות וגורמי חוץ)	נסיון בעבודה עם רשויות מקומיות וריבוי שותפים

**פרוטוקול ועדת מתכננים פטורי מכרז לפי תקנה 3(8) מספר 94 מיום 17.11.2025**

שם	אמת מידה לקביעת ציון האיכות	מספר נק'	אופן הניקוד
שימוש בכלים ותשתיות ידע	ניסיון בעבודה עם מערכות מידע עירוניות וכלים דיגיטליים (GIS), מאגרי נתונים, ממשקים לניהול מידע). יכולת אפיון וליווי הקמת ממשקי עבודה דיגיטליים	15	ע"פ כמות פרויקטים רלוונטיים (יש להציג רשימה) 2-1 פרויקטים – 6 נק' 4-3 פרויקטים – 10 נק'
התרשמות כללית	התרשמות כללית מהמציע, מקצועיותו וניסיונו	15	המציע יבחן לפי אמות מידה הקשורות למידת הרלוונטיות של העבודות המצוינות בסעיפים הקודמים, זאת בהתאם למטרות השירות הנדרש במכרז.
סה"כ		80	

**6. משקל ציון המחיר**

6.1. משקל ציון המחיר יהווה 20% מהציון הכולל ולפיכך התמורה תקבע בהתאם לשיעור ההנחה שיוצע על ידי המציע עבור: התחשבות על בסיס שעות עבודה: כמפורט בתעריך מתכננים ויועצים הנדסיים לפי ש"ע של עיריית ת"א - יפו, ולפי התעריפים המתאימים למבצע העבודות.

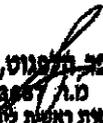
7. לא נדרשת הקמת התמחות חדשה במאגר בקשר לשירות המפורט בבקשה זו, וזאת לאור שמדובר על שתי התקשרויות בודדות בלבד, שלא צפויות עוד התקשרויות מסוג זה.

**דיון**

- מר ליאור אבירם מציג את הפניה.
- הוועדה בחנה את הבקשה לביצוע החתקשרות המבוקשת, בהתאם לחזראות נוחל 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 החתקשרות המבוקשת בדרך של מכרז, על מנת להחליט האם מוצדק וסביר בנסיבות העניין לבצע את החתקשרות בפטור ממכרז על פי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987 (להלן: "תקנות העיריות (מכרזים)").
- הוועדה דנה בפניה לאחר בחינת חוות דעת היועץ המשפטי, לפיה תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) חלה על החתקשרות המבוקשת וזאת לנוכח הניסיון הספציפי, הידע והמומחיות המיוחדים הנוגעים למתן שירותי ייעוץ בנושא שטחי ושירותי ציבור להטמעה בתחליכים פנים עירוניים, וכן לקביעת שימושים ולעיון בשלד הציבורי ובתכנון העירוני, וכן לאור יחסי האמון המיוחדים הכרוכים בהתקשרות, בשים לב לממשקי העבודה הכרוכים במסגרתה, למהותה ולנתונים שיימסרו במסגרתה.
- הוועדה בחנה את הסברי היחידה, לפיהם מדובר בחתקשרות לביצוע תפקיד ייחודי המצריך, בין היתר, ידע מקצועי, מומחיות וניסיון נצבר בעריכת פרוגרמות מורכבות בקני מידה משתנים, לרבות הטמעתן ויישומן בתהליכים סטטוטוריים ותכניות עבודה, ניסיון והכרות עם מערכות מידע עירוניות וכלים דיגיטליים, יכולת לבצע ניתוחים מרחביים ב-GIS, וכן לאפיון מערכות וממשקי עבודה דיגיטליים, כמפורט בפניה.
- בנוסף הביאה הוועדה בחשבון את הסברי היחידה, כי מדובר בשירות הדורש יחסי אמון מיוחדים ומומחיות הכרוכה בליווי של שלבי העבודה וממשקי עבודה מול היחידה לה ייתן השירות ותנאים מול גורמים שונים בתוך העירייה ומחוצה לה, וכן לנתונים אלהם ייחשף המציע הזוכה, באופן שחתקשרות במכרז אינה הדרך המיטבית לבחירת נותן השירות בחתקשרות מסוג זה.
- הוועדה בחנה את תנאי הסף למציעים בהתאם לחיקף החתקשרות המבוקשת ומאפייניה, וכן את אמות המידה ומשקלן, לפיהן תקבע ההצעה הזוכה ואישרה אותם.

**החלטה**

- הוועדה מצאה כי בנסיבות העניין מוצדק וסביר לבצע את החתקשרות בפטור ממכרז לפי תקנה 3(8) לתקנות העיריות (מכרזים) ועל פי הקבוע בנוהל משרד הפנים, וזאת לאור טיבה ומהותה של החתקשרות, 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 החתקשרות המבוקשת, וזאת, בין היתר, בהתחשב בתדירות החתקשרויות ואופיין.
- הוועדה מחליטה לאשר את תנאי הסף ואמות המידה בשיעור של 80% איכות ו- 20% מחיר כפי שהובאו בפניה שהוגשה.
- הוועדה מאשרת פניה התרותית לקבלת הצעות, בתנאי הפניה לעיל.
- תוצאות הפניה התרותית יובאו לאישור ועדת מתכננים וכמפורט לעיל.

  
נופר הלפגוט, עו"ד  
מ.ד. 73657  
שירות ראשי למועצה

---

עו"ד נופר הלפגוט  
שירות משפטי  
20.11.25

---

תאריך

רו"ח דורי, רו"ח  
מנהלת אגף החשבות  
האגף



---

רו"ח רוית דורי  
מנהלת אגף חשבות

---

תאריך

  
אדריכל אוזי כרמלי  
מהנדס העיר  
יו"ר הוועדה

---

תאריך

11041\215\1