

עיריית – יבנה
ל ש כ ה מ ש פ ט י ת

ט"ז סיון, תשפ"ה
12 יוני, 2025

לכבוד
מתעניינים/ מציעים
רוכשי מכרז
תיק מכרז

בפקס/מייל

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 30/2025 לביצוע סקר חריגות בניה ושימוש לאור תיקון 116 לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה 1965 עבור עיריית יבנה

הודעת הבהרה מס' 1

להלן הודעת הבהרה מס' 1 לקול קורא – הבהרות וכן מענה לשאלות הבהרה (עמ' 6-1):

1. מצ"ב העתק מהוראות מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין לעריכת סקר חריגות בניה. על המציע הזוכה להכין את הסקר נשוא מכרז זה בהתאם לדרישות הרשות לאכיפת מקרקעין ובניהם הנחיה זאת והוראות המכרז. ביצוע העבודות לפי מכרז זה יכלול את מלוא הדרישות של מנהל רשות אכיפת המקרקעין בכל הנוגע לחריגות בניה וכן הוראות שונות שנקבעו במכרז בעניין. להלן קישור להנחיה העדכנית מאתר רשות האכיפה (עדכני ליום 25.9.2024) ככל ויהיו עדכונים הם יחייבו את המציע הזוכה.

chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/guids_not_p/he/Instructions_of_the_Director_of_the_National_Unit_for_Conducting_a_Construction_Offenses_Survey_Main_document_2024.pdf

2. תשומת לב המציעים לכך שמועד האחרון להגשת הצעות למכרז יוארך ויהא יום 26.6.2025 בשעה 12:00.

3. להלן מענה לשאלות הבהרה שנשאלה העירייה בעניין מכרז זה:

מענה העירייה	נוסח השאלה	סעיף	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
ס 5.7.1 ישונה ובמקום תנאי סף להצגת 3 פרויקטים ישונה לפרוייקט אחד בלבד.	<p>תנאי הסף דורשים ביצוע עבודות מיפוי פוטוגרמטרי וצילום אוויר. יחד עם זאת, מפרט ביצוע העבודות אינו כולל שום מידע ודרישות בנושא.</p> <p>חברתנו ביצעה עשרות סקרי חריגות בניה והתלות בביצוע צילום אוויר ובפוטוגרמטריה, מצמצם משמעותית את כמות הספקים שעומדים בתנאי סף זה.</p> <p>נבקש להוריד את תנאי הסף 5.7 בכללותו.</p>	5.7	תנאי סף	1
לשלב ג אופציה א נכללת בתכולת העבודות שהם חובה לביצוע ע"י המציע במסגרת הכנת הסקר. לשלב ג' יש אופציה ב' והיא אפשרית להזמנה ע"י העירייה בהתאם לשק"ד העירייה ואינה נכללת בתכולת עבודות החובה מהמציע הזוכה.	<p>הטבלה מציינת בכותרת: "מחיר אופציה א' (שלבים א,ב,ג – אופציה א,ד)" האם הא' באופציה הנה טעות?</p>	12	מחיר	2
תצלומי האוויר יסופקו ע"י המציע הזוכה כחלק מתכולת השירות, והכל בהתאם לדרישות הרשות לאכיפת מקרקעין.	<p>אחריות על תצלומי אוויר</p> <p>סעיף 6.14 מרמז כי המציע נדרש לספק תוצרים מסוג אורתופוטו, בעוד שבמפרט הטכני (סעיף 2, ס"ק ב') מצוין כי הרשות תספק את האורתופוטו.</p> <p>נבקש להבהיר: האם תצלומי האוויר (אורתופוטו) יסופקו על-ידי הרשות, או שעל הספק לבצע אותם כחלק מתכולת השירות?</p>			3
תצלומי אוויר יסופקו ע"י הזוכה בהתאם להנחיות הרשות לאכיפת מקרקעין.	<p>מאפייני תצלומי האוויר (אם יסופקו ע"י הרשות)</p> <p>מהי רמת העדכניות של תצלומי האוויר? (שנת צילום), ומהי הרזולוציה הנדרשת או הצפויה?</p>			4

<p>הבקשה נדחית. על המציע לשכלל עלויות אלה בהצעת המחיר הכוללת למכרו מטעמו.</p>	<p>תמחור לתוצרים אוויריים – טופס הצעת מחיר במידה ויידרש מהספק לבצע צילומי אוויר – האם ניתן להוסיף סעיפי תמחור ייעודיים למוצרים אלו במסגרת נספח א'1 – טופס הצעת המחיר?</p>			5
<p>הבקשה נדחית. נוסח המכרו נותר על כנו.</p>	<p>סעיף 5.7.1 – דרישת ניסיון באורתופוטו כיצד מוסברת הדרישה לניסיון בהפקת אורתופוטו במסגרת תנאי הסף, אם במסמכי המכרו לא מופיעה דרישה ברורה להפקת אורתופוטו בפועל בפרויקט?</p>			6
<p>נוסח המכרו נשאר על כנו.</p>	<p>סעיף 5.7.3.2 – שימוש במצלמה של קבלן משנה למה בדיוק מתייחסת הדרישה לניסיון בשימוש במצלמה של קבלן משנה? מהו השלב בעבודה שבו מתבצע שימוש זה?</p>			7
<p>מודד או גיאוגרף</p>	<p>סעיף 6.10 – אישורים אקדמיים למנהל איסוף הנתונים מהם האישורים האקדמיים הנדרשים ממנהל איסוף הנתונים? האם יש דרישת סף להשכלה פורמלית או תחום התמחות מסוים?</p>			8
<p>סעיף 3 בטבלת ניקוד האיכות קובע ניקוד לפי שטחים מצטברים בהתאם לתנאי הסעיף.</p>	<p>סעיף 12.2.2 – מדדי איכות – ניסיון במידול תלת-ממדי לא פורט מהו מספר הפרויקטים הנדרש לקבלת ניקוד חלקי או מלא בקריטריון זה. נודה להבהרה.</p>			9
<p>בשלב זה אין דרישה במכרו לעריכת מודל תלת מימד. יתכן ובעתיד הרשות תדרוש שירות זה.</p>	<p>סעיף 12.2.2 – ניקוד בגין ניסיון תלת-ממדי, ללא דרישה לביצוע בפועל לאור העובדה שאין דרישה מפורשת במכרו לביצוע מודל תלת-ממדי, נבקש להבין מדוע קריטריון זה מופיע במדדי האיכות? האם קיים צפי שיידרש מודל תלת-ממדי כחלק מהשירות?</p>			10

<p>תשלום יעשה לאחר ביצוע והשלמת כלל העבודות שיוזמו מהמציע הזוכה. לא לפי שלבי ביצוע או חלקים.</p>	<p>מפרט טכני – סעיף 5 – דגשים – אופן התשלום האם ניתן לפרט כיצד יתבצע התשלום: לפי שלבים? יחידות עבודה? הספק כללי? הניסוח בסעיף אינו ברור ונשמח להבהרה מפורטת.</p>			11
<p>ראה תשובת הבהרה 10 לעיל.</p>	<p>תהליך פוטוגרמטרי – זרישה כללית ללא פירוט במסמכי המכרז נעשה שימוש במונח "מיפוי פוטוגרמטרי" (למשל בסעיף 5.7.1), אך לא מצוין מהו היקף או אופי העבודה הנדרש במסגרת תהליך זה – האם מדובר במידול תלת-ממדי מלא? פענוח דו-ממדי של מבנים? או מיפוי טופוגרפי?</p>			12
<p>ראה תשובה 10 לעיל.</p>	<p>מהם בדיוק רכיבי הפלט הנדרשים במסגרת תהליך הפוטוגרמטריה?</p>			13
<p>הסקר נדרש לביצוע בהתאם להוראות הרשות לאכיפת מקרקעין ראה ס' 1 להודעת הבהרה זאת.</p>	<p>האם נדרש ביצוע מלא של תהליך פוטוגרמטרי (כולל עיבוד תלת-ממדי), או שמספיקה הפקת שכבת מידע של כלל המבנים ("שכבה שחורה") על בסיס ניתוח תצלומי אוויר?</p>			14
<p>הסקר נדרש לביצוע בהתאם להוראות הרשות לאכיפת דיני מקרקעין ראה ס' 1 להודעת הבהרה זאת. ככל שהרשות לאכיפת דיני מקרקעין מאשרת שימוש בכלים אלה יאושר. אם לאו-לא יותר שימוש בכלים אלה.</p>	<p>ברצוננו לציין כי ביצוע תהליך פוטוגרמטרי מלא לכל שטח הסקר צפוי להוביל לעלויות של מאות אלפי שקלים. לחלופין, אנו יכולים להציע הפקה של שכבת המבנים הנדרשת באמצעות תהליכים מתקדמים מבוססי AI – תוך חיסכון משמעותי בעלויות, מבלי לפגוע באיכות או ברמת הדיוק. ככל שפתרון זה רלוונטי – נשמח לפרטו.</p>			15

<p>הסדר ידרש לביצוע בהתאם לדרישות הרשות לאכיפת מקרקעין. העירייה מבקשת לקבל סקר העומד בדרישות אלה.</p>	<p>הערה כללית במהלך עיון במסמכי המכרז, עלתה תחושה של חוסר אחידות באופן שבו הוגדרו סוגי התוצרים. במסמכים שונים נעשה שימוש לסירוגין במונחים כמו פוטוגרמטריה, אורתופוטו, ו-מודל תלת-ממדי – מבלי להבחין באופן ברור בין הדרישות בפועל, הדרישות מניסיון קודם, והתוצרים הסופיים הנדרשים. נשמח להבהרה כוללת באשר למהות שכבת המבנים הנדרשת במסגרת המכרז – האם מדובר בפענוח דו-ממדי מתצלומי אוויר, ביצירת מודל תלת-ממדי, או שילוב של השניים. הבהרה זו תאפשר להגיש הצעה מבוססת, מדויקת ונטולת הנחות יסוד שגויות.</p>			16
<p>ראו האמור בס' 2 להודעת הבהרה.</p>	<p>מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה 12.06.2025 ומועד אחרון להגשת הצעות 19.06.2025. נבקש לדחות את מועד הגשת ההצעות כך שיהיה לפחות שבוע מקבלת תשובות הבהרה ולא ממועד הגשת השאלות</p>	<p>נספח א' - הוראות למשתתפים</p>	3	17
<p>כן</p>	<p>האם מנהל הפרויקט יכול להיות גם מנהל איסוף נתונים?</p>	<p>5 תנאי סף להשתתפות במכרז 5.5 דרישות סף מקצועיות</p>	6	18
<p>הבקשה נדחית. תשומת לבכם לשינוי בדרישות תנאי הסף במענה לשאלה מס' 1 למענה על שאלות הבהרה אלה.</p>	<p>ניסיון המציע בעבודות מיפוי פוטוגרמטרי ויצירת אורתופוטו – לא רלוונטי כלל למכרז הזה. המכרז הינו מכרז לביצוע סקר עבירות בנייה ואינו כולל ביצוע פוטוגרמטריה ואורתופוטו. נבקש למחוק פוטוגרמטריה ואורתופוטו.</p>	<p>5.7 5.7.1 ניסיון המציע</p>	7	19
<p>הערה מתקבלת. יש להציג סדר חריגות בנייה לוועדות מקומיות/מרחביות/הרשות לאכיפת מקרקעין, לפי דרישות הרשות לאכיפת דיני מקרקעין.</p>	<p>ניסיון המציע – סקר עבירות בנייה מתבצע בעיקר עבור רשויות מקומיות וועדות לתכנון ובנייה. הסקר לא מתבצע עבור תאגידי מים, רשות הנמלים ועוד.....יש להשאיר ניסיון רק עבור רשויות מקומיות וועדות לתכנון ובנייה.</p>	<p>5.7 5.7.2 תת סעיף</p>	7	20

נוסח המכרז נשאר על כנו.	ניסיון המציע תתי סעיפים 5.7.3.1+5.7.3.2 אינם רלוונטים נשוא מכרז זה, אין צורך בניסיון מודד מוסמך ומצלמה של קבלן משנה .	5.7 5.7.3 תת סעיף	7	21
לויז' למכרז זה הינו לויז' לביצוע סקר חריגות בניה ושימושים בתוך חצי שנה ממועד חתימת העירייה על ההסכם.	צירוף מסמכים להצעת המציע, לא רלוונטי לויז' מוצע לפעילות המיפוי והאורתופוטו. מה שרלוונטי זה לויז' לסקר חריגות בניה .	6 6.1.4 תת סעיף	8	22
הערה נדחית	אופן בחירת ההצעה ושונות: קריטריונים לבחינת איכות ההצעה, כמות פרויקטים של מיפוי פוטוגרמטרי ויצירת אורתופוטו שבוצעו ע"י המציע, סעיף זה אינו רלוונטי כלל למכרז לביצוע סקר עבירות בניה נבקש לבטל סעיף זה .	סעיף 1 בטבלה	12	23
הערה נדחית	אופן בחירת ההצעה ושונות: קריטריונים לבחינת איכות ההצעה, כמות פרויקטים של מידול שבוצעו ע"י המציע, סעיף זה אינו רלוונטי כלל למכרז לביצוע סקר עבירות בניה נבקש לבטל סעיף זה .	סעיף 3 בטבלה	13	24
הערה נדחית	אישור בדבר ניסיון המציע בנושא מיפוי פוטוגרמטריה ואורתופוטו- מסמך זה אינו רלוונטי, נבקש לבטלו .	נספח 5	66-68	25
הערה נדחית	ציוד כגון: מכשירי מדידה, תוכנה לפוטוגרמטריה אינם רלוונטים למכרז זה נבקש להסיר.	סעיף 8 בטבלה,	81-82	26

פרט לכך אין שינויים בנוסח המכרז והוא מחייב. יש לצרף הודעת הבהרה זו למסמכי המכרז ולהגישה יחד עם ההצעה כשהיא חתומה כדין ע"י המציע.

בכבוד רב,



טובה שפירא אלטמן עו"ד
יועצת משפטית לעירייה

העתק: גב' יוספה חליבה, מנכלית העירייה
מר נעם רווחה, מנהל אגף הנדסה
מר אבי חלף, מנהל מחלקת פיקוח
מזכירות העירייה