

**רשות מקרקעי ישראל**

**אגף תכנון ופרויקטים**

**מכרז מס' 301/2014**

**למתן שירותי סקר  
לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק**

**אב תשע"ד  
אוגוסט 2014**

עמוד	תוכן עניינים
3	1. תנאים ודברי הסבר למשתתפים במכרז
4	2. שירותי סקר סקר מתחם סקר אתרים
4	3. התמורה
5	4. תנאי סף
7	5. הגשת ההצעות
7	6. העדר ניגוד עניינים
8	7. בחירת הזוכים
9	8. אמות מידה והשיטה להערכת התאמה
10	9. תוקף ההצעות
10	10. בירורים והבהרות
11	11. שונות
40 -11	12. נספחים

## מכרז מס' 301/2014

### למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק

#### 1. תנאים ודברי הסבר למשתתפים במכרז

א. רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") פועלת להעמדת קרקעות לשיווק ולפיתוח בכל רחבי הארץ ליעודים שונים.

לקידום מטרה זו, מזמינה בזאת הרשות הצעות לקבלת הרשאות למתן שירותי סקר לאיתור עתודות קרקע ובדיקת היתכנות לתכנון, לפיתוח ולשיווק (להלן: "שירותי סקר") הכל כמפורט בתנאים ובדברי הסבר המפורטים להלן ובחוזר המצורף בזה שיחתם עם הזוכים במכרז (להלן: "הזוכים").

ב. במכרז יקבעו מספר זוכים, אשר מהם תבחר הרשות, מפעם לפעם, לפי צרכיה, ובהתאם לאמור במסמכי המכרז את מי שיתנו שירותי סקר באתרים השונים כפי שיקבע על ידי הרשות עפ"י שיקול דעתה.

בכוונת הרשות לקבוע עד 8 זוכים במכרז.

ההתקשרות בין הרשות לבין המציע הזוכה תהיה על פי החוזה המצ"ב כנספח ד'.

הרשות תתקשר עם כל זוכה במכרז לתקופה של שנתיים (להלן: "תקופת ההתקשרות").

הרשות תהיה רשאית עפ"י שיקול דעתה, להאריך את תקופת ההתקשרות (להלן: "תקופת ההארכה") לתקופה או לתקופות נוספות של עד 3 שנים בסך הכל עם כל הזוכים במכרז או חלק מהם, בהודעה בכתב שתשלח לזוכים עמם תהיה מעוניינת להאריך את ההתקשרות, לפני תום תקופת ההתקשרות.

ג. בכל מקרה בו תהיה הרשות מעוניינת לקבל שירותי סקר ביחס לאתר או מרחב מסוים היא תפנה לאחד הזוכים במכרז, למתן שירותי סקר.

הפניה תפרט את שירותי הסקר, נתוני האתר או המרחב, התפוקה והתמורה. הזוכה, אליו פנתה הרשות, יגיש את עבודתו תוך 100 ימים קלנדריים מיום קבלת ההזמנה, בהתאם לתנאים המפורטים במכרז. עבודת הסקר תוצג בפני הרשות ותוגש בהמשך בדו"ח סופי לרבות השלמות, אם יידרשו.

ד. מובהר בזאת לכל המשתתפים במכרז כי הזכייה במכרז זה אינה יוצרת ולא תיצור מחויבות משפטית כלשהי של הרשות כלפי מי שיזכו במכרז, להזמין מהם שירותי סקר בהיקף מינימאלי כלשהו או בכלל, ואינה יוצרת ולא תיצור מחויבות משפטית של הרשות כלפי מי שיזכו במכרז, להזמין מכל מי שיזכו במכרז, מתן שירותי סקר בהיקף זהה או דומה.

הרשות תזמין שירותי סקר, מבין הזוכים במכרז, בהיקפים ועל פי שיקולים כפי שיקבעו באופן בלעדי על ידה מפעם לפעם. יצוין כי בין השיקולים של הרשות בעת מתן הרשאות לשירותי סקר יעמדו שיקולים של התאמה מקצועית, היקף העבודות שהזוכה קיבל מהרשות במסגרת זכייתו במכרז זה - מתוך שאיפה לחלוקה מאוזנת של שווי העבודות, וכן שביעות רצונה של הרשות מהשירותים בהרשאות קודמות שניתנו לזוכה. לזוכים במכרז לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי הרשות בקשר לכך.

## 2. שירותי הסקר

המציע שהצעתו תזכה במכרז זה עשוי להידרש ליתן שירותים של סקר מתחם ו/או של סקר אתרים.

א. שירותי הסקר יקבעו ויוגדרו בהזמנת הרשות וע"פ הנחיותיה.

### (1) סקר מתחם

סקירה ובדיקה של נושאים שונים במתחם מוגדר. הזמנת שירותי סקר של אתר מסוים תכלול את מטרת הסקר, הגדרת שטח האתר, תחומי הבדיקה וכן היקפי בנייה (קיבולת) ויעודים רצויים, הכול בהתאם לתחומי הבדיקה כמפורט בנספח ה' למכרז זה.

שירותי הסקר יינתנו בדו"ח מסכם בהתאם לתדריך שבנספח ו' למכרז זה.

### (2) סקר אתרים

סקירת מרחב מסוים לצורך איתור שטח/ים המתאים/ים לנושא מוגדר ו/או סקירת מרחב/איזור מסוים לצורך בדיקה של נושאים שונים.

הזמנת שירותי סקר אתרים תכלול את מטרת הסקר, הגדרת מרחב החיפוש, גודל האתר הנדרש, מספר האתרים הנדרשים ותחומי הבדיקה של כל אתר. הכל בהתאם לתחומי הבדיקה, כמפורט בנספח ה' במכרז זה.

שלבי סקר אתרים:

- א. סריקת מרחב החיפוש וקביעת האתרים המתאימים לנושא המוגדר.
- ב. ניתוח ובחינה של האתרים עפ"י תחומי הבדיקה וקביעת האתרים העדיפים לבחינה יסודית.
- ג. ניתוח מפורט והשוואת של האתרים העדיפים ומיון נוסף שלהם לקביעה של האתר/ים הנבחרים.
- ד. הגשת דו"ח מסכם הכולל את התהליכים, הניתוחים והממצאים המפורטים לעיל וכן מסקנות והמלצות.

ב. הזוכים ימלאו את תפקידיהם באמצעות צוות תכנון מקצועי כמפורט בסעיף 4(ב) להלן, ובאמצעות נותני שירותים עצמאיים שיועסקו על ידם. מובהר למציע, כי הצוות המוצע מטעמו הוא שיידרש לספק את השירותים בכל הזמנה לביצוע סקר.

ג. הזוכה יגיש את הסקר לרשות בהתאם להוראות המכרז, לא יאוחר מ-100 ימים קלנדריים מיום הזמנת הסקר.

הזוכה וצוותו, כמפורט בסעיף 4(ב) להלן, יציגו בפני הרשות את ממצאי הסקר, מסקנותיו והמלצותיו. ככל שיידרש, יגיש הזוכה דו"ח מעודכן לרבות השלמות. הרשות תקבל החלטות ביחס להמלצות הסקר עפ"י שיקול דעתה. הדו"ח הסופי יוגש לרשות (לרבות השלמות, אם תידרשנה) מודפס ב-5 עותקים וסרוק בפורמט בהתאם להוראות סעיף 5 לחוזה המצורף למכרז זה כנספח ד'.

## 3. התמורה

א. בתמורה למתן שירותי סקר תשלם הרשות לזוכה שכר כולל (להלן "השכר") שהרשות תקבע עפ"י התעריף שבנספח ה', בהתאם לסוג שירותי הסקר, והמימדים השונים, כפי שיוגדרו ביחס לכל סקר, הכל כמפורט בחוזה ובנספח ה' המהווים חלק בלתי נפרד ממכרז זה.

- ב. במקרה שהרשות תזמין שרותי סקר אשר אינם מוגדרים בתעריף **בנספח ה'**, הרשות תקבע שכר בהתאם לשיקול דעתה, על בסיס הערכת התשומות הנדרשות ותעריף חשכ"ל למתכננים ו/או ליועצים בהתאם למקצועיות מבצעי השירות.
- ג. אם תדרוש הרשות השלמות נוספות ו/או חוות דעת יועץ מקצועי ייחודי נוסף בהיקף משמעותי, תשקול הרשות אפשרות לתוספת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובהתאם לאופי הייעוץ והתשומות הנדרשות.
- ד. בעבודות המשך תהא רשאית הרשות להפחית את שכר התכנון עפ"י שיקול דעתה, בהתאם לאופי העבודה והיקפה.
- ה. השכר כולל את כל הוצאות עבודות הסקר, לרבות שכר צוות הזוכה ויתר העובדים ונותני שירותים עצמאיים מטעמו, וכן כל ההוצאות הנלוות הנדרשות להכנת הסקר.
- ו. לתמורה יתווסף מע"מ כחוק.
- ז. התמורה האמורה לא תהיה צמודה למדד במשך תקופת ההתקשרות.
- ח. במקרה של הארכת תקופת ההתקשרות, בהתאם לסעיף 1(ב) לעיל, יהיה היש"ב (יחידת השכר הבסיסית) הקבוע בתעריפי הסקר (**בנספח ה'** למכרז זה) צמוד למדד המחירים לצרכן. ההצמדה תהיה ההפרש בין מדד הבסיס (המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז) לבין המדד הקובע (המדד הידוע ביום תחילת תקופת ההארכה ומידי שנה עוקבת למועד זה). למען הסר ספק: היש"ב יעודכן בתקופת ההארכה, אחת לשנה. התמורה שתקבע בהזמנה (לפי סעיף 6 לחוזה) תחושב על פי היש"ב המעודכן האחרון. לא תשולם תוספת בגין הצמדה על התמורה הקבועה בהזמנה.
- ט. התמורה תשולם לאחר הגשת הסקר לשביעות רצונה של הרשות, לרבות השלמות שנדרשו על ידה. לא ישולמו תשלומים חלקיים.

#### 4. תנאי סף

במכרז יוכלו להשתתף אך ורק מציעים העומדים בכל התנאים המצטברים המפורטים להלן.

- א. הצעה תוגש רק על ידי אישיות משפטית אחת שהיא אחת מאלה:
- 1) יחיד ובלבד שיהיה המתכנן או הכלכלן הנימנים על "צוות המציע", כמפורט בס"ק ב' להלן.
  - 2) תאגיד רשום כחוק בישראל, ובלבד שבעל השליטה יהיה המתכנן ו/או הכלכלן הנמנים על צוות המציע, כמפורט בס"ק ב' להלן.

"שליטה" – לעניין סעיף זה- כמשמעותה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968.

- ב. לרשות המציע צוות תכנון מקצועי (להלן: "צוות המציע"), העומד בכל הדרישות שלהלן:

#### 1) מתכנן

1.1 בעל תואר אקדמי באדריכלות ובבינוי ערים, שהוענק לו לפני תאריך 31/07/2007.  
או:

בעל תואר שני (M.A) בגיאוגרפיה כולל התמחות בלימודים עירוניים ואזוריים או תכנון ערים, שהוענק לו לפני תאריך 31/07/2007.

1.2 המתכנן יהיה בעל ניסיון מוכח של 5 שנות פעילות לפחות בתכנון עירוני, ישובי ואזורי בעבודות תכנון (תכניות מפורטות, סקרים וכד').

ניסיון מוכח לעניין זה הוא: עיסוק פעיל ומוביל (כולל אחריות וסמכות) בתכנון ו/או בהובלה ובקידום של מגוון פרויקטים (תכניות מפורטות) למגורים ו/או תעסוקה ומסחר,

ו/או תיירות ו/או פיתוח עירוני, או ניסיון בעריכת סקרי היתכנות ופרוגרמות למתחמים ומקרקעין המיועדים לתכנון אשר יפורטו בטבלת הניסיון בהתאם להוראות **נספח ב'**.

## (2) כלכלן

2.1 בעל תואר אקדמי בכלכלה, שהוענק לו לפני תאריך 31/07/2007.

2.2 בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בכלכלה אורבאנית, מקרקעין, תכנון פיזי וכד'.

ניסיון מוכח לעניין זה הוא: עיסוק פעיל ומוביל (בעל אחריות וסמכות) בתחומים הכלכליים והפרוגרמתיים בתכנון פרויקטים למגורים ו/או תעסוקה ומסחר, ו/או תיירות ו/או פיתוח עירוני. אשר יפורטו בטבלת הניסיון בהתאם להוראות **נספח ב'**.

## (3) שמאי מקרקעין

3.1 בעל רישיון שמאי מקרקעין, שהוענק לו לפני 31/07/2007.

3.2 בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בשמאות מקרקעין.

ניסיון מוכח לעניין זה הוא: עיסוק פעיל (בעל אחריות וסמכות) בתחום שמאות המקרקעין, במגוון פרויקטים למגורים ו/או תעסוקה ומסחר, ו/או תיירות ו/או פיתוח עירוני. אשר יפורטו בטבלת הניסיון בהתאם להוראות **נספח ב'**.

## (4) מהנדס אזרחי

מהנדס אזרחי הרשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים לפני 31/07/2007, בעל ניסיון מוכח של 5 שנים לפחות בתכנון בפקוח ובביצוע של מערכות תחבורה ו/או תנועה במתחמי בניה רחבי היקף במגוון פרויקטים למגורים ו/או לתעסוקה ולמסחר, ו/או לתיירות ו/או לפיתוח עירוני. אשר יפורטו בטבלת הניסיון בהתאם להוראות **נספח ב'**.

לצורך בחינת עמידת הצוות בתנאי הסף כל אחד מהמועמדים לצוות ימלא בקפידה את הטבלאות שב**נספח ב'**. יודגש כי העבודות אשר יפורטו בטבלאות כאמור, יהיו עבודות שבוצעו ב-10 השנים האחרונות.

המתכנן והכלכלן נדרשים למלא אף את נספח טבלת סקרים מייצגים **נספח ג'**.

אין מניעה שאדם אחד ימלא יותר מתפקיד אחד בצוות, ובלבד שיענה על הדרישות לכל תפקיד, למעט לעניין המתכנן והכלכלן אשר לא יוכלו לשמש לאותו תפקיד. קרי, הכלכלן לא יוכל לשמש כמתכנן וכן המתכנן לא יוכל לשמש ככלכלן. כמו כן, בכל מקרה ימנה הצוות לא פחות מ-3 בעלי תפקיד.

כל אחד מצוות המציע יחתום על הצהרה לפי הנוסח המצורף **כנספח ח'**, בו יצהיר בין היתר שהוא מתחייב למלא תפקיד בצוות המציע.

כל אחד מצוות המציע יחתום על תצהיר שמירה על סודיות לפי הנוסח המצורף **בנספח י'**.

איש הצוות שהוא מתכנן או כלכלן, המוצע ע"י מציע אחד לא יכלול בהצעה של מציע אחר. כל מציע יודא כי בעלי התפקידים הנ"ל המוצעים על ידו, אינם מוצעים ע"י מציע אחר.

הזוכה לא יהיה רשאי לשנות/להחליף בתקופת ההתקשרות, לרבות בתקופת ההארכה, איש מצוותו ללא אישור הרשות בכתב ומראש. לרשות יהיה שיקול דעת מוחלט בשאלת אישור או אי אישור בעל תפקיד בצוות.

## 5. הגשת הצעות

- א. יש להגיש את ההצעה למכרז, עפ"י נוהלי מכרז זה, בתוך מעטפה סגורה היטב ואטומה, ועליה יצוין בכתב ברור: "מכרז מס' 301/2014, למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק". המעטפה תוכנס על ידי המציע לתיבת המכרזים המיועדת למכרז זה, שתמצא במשרדי הרשות ברח' הצבי 15 (בנין בזק), ירושלים (בקומה 7). על התיבה תודבק מודעה עם שם המכרז ומספרו.
- ב. המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז הוא **1.10.2014** בשעה 12:00 בצהריים. הצעה שלא תמצא בתיבה המיועדת למכרז זה במועד זה, מסיבה כלשהי, לא תידון.
- ג. הצעת המציע תוגש ע"ג הטופס המיועד לכך (נספח א'). טופס הצעה יהיה ממולא על כל פרטיו חתום על ידי המציע כשחתימתו מאומתת ע"י עו"ד.
- ד. להצעה יש לצרף, בתוך המעטפה האמורה בס"ק א' לעיל, את כל המסמכים הבאים:
- 1) פרטי צוות המציע, קורות חיים, טבלת ניסיון, תעודות ואישורים כמפורט בנספח ב'.
  - 2) טבלה של 3 סקרים מייצגים (נספח ג')
  - 3) מצגת של 3 עבודות המפורטות בטבלת סקרים מייצגים – בעותק קשיח שיצורף למסמכי ההצעה ובעותק ממוחשב שישלח (אפשרי ב- Jumbomail) לדוא"ל – [seker2014-avodot@land.gov.il](mailto:seker2014-avodot@land.gov.il)
  - 4) אם המציע הוא תאגיד:
    - העתק תעודת האגד של המציע וכן תדפיס פרטי התאגיד (מרשם החברות או השותפויות) שהונפק בשבוע האחרון קודם למועד האחרון להגשת ההצעות הכולל, בין היתר, פירוט של בעלי המניות והמנהלים של המציע.
- 5) (א) תצהירים מכל אחד מאנשי צוות המציע לאימות התנאים הקבועים בסעיף 4 לעיל להבטחת קיום האמור בהם, בנוסח המצורף כנספח ח'.
- (ב) תצהירים מאת בעלי השליטה, בעלי העניין, המנכ"ל וחברי מועצת המנהלים במציע להבטחת קיום האמור בסעיף 6 להלן, בנוסח המצורף כנספח ט'.
- (ג) תצהיר שמירה על סודיות של כל אחד מאנשי הצוות המציע, להבטחת האמור בסעיף 4 לעיל, בנוסח המצורף כנספח י'.
- 6) ערבות בנקאית בסך 10,000 ₪ בתוקף עד ליום 1.1.2015, לפי הנוסח המצ"ב כנספח ז'. יודגש כי שם "החייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע במכרז.
- 7) כל המסמכים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו - 1976.
- 8) כל מציע יהיה רשאי לצרף להצעתו מסמכים נוספים, לפי שיקול דעתו, בדבר מידע ונתונים העשויים להיות רלבנטיים לצורך הערכת התאמה המתוארת לעיל.

## 6. העדר ניגוד עניינים

- א. לא תהיינה רשאיות להשתתף במכרז זה חברות מנהלות, חברות מפתחות, חברות מתכננות או חברת הבקרה מטעם הרשות, שלהן חוזים בתוקף לביצוע עבודות ניהול ו/או פיתוח ו/או תכנון ו/או בקרה עבור הרשות, וכן לא יהיו רשאיות להשתתף במכרז זה חברות כלכליות של רשויות מקומיות ו/או חברות אחרות של רשויות מקומיות, ו/או חברות העוסקות בביצוע עבודות בנייה ו/או פיתוח או ייזום של בנייה ו/או פיתוח.
- ב. הזוכה וכן בעלי זיקה לזוכה חייבים להיות כאלו שאינם במצב של ניגוד עניינים קיים או פוטנציאלי במתן השירותים לפי מכרז זה.
- לעניין זה, "בעל זיקה לזוכה" הוא: בעל שליטה בחברה (כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968), הדירקטורים, המנכ"ל, הסמנכ"לים, מנהל הכספים, היועץ המשפטי וכל יתר נותני השירותים אשר פורטו ע"י הזוכה בהצעתו, בני משפחה (כהגדרתם בחוק ניירות

- ערך) של כל הגורמים הנזכרים לעיל, חברות בשליטת המציע או בשליטת מי שהם בעלי השליטה בזוכה, חברות בשליטת כל אחד מן הגורמים המנויים לעיל.
- הזוכה באמצעות מורשי החתימה שלו יהיה אחראי להחתיים את המנויים לעיל, וכן את כל נותני השירותים אשר יועסקו על ידו לצורך מתן השירותים על התחייבות להעדר ניגוד עניינים במשך תקופת מתן השירותים בהתאם לאמור בסעיף זה, וכן על היעדר זיקה מן הזיקות המפורטות בסעיף זה.
- ג. מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף לעיל, העדר ניגוד עניינים, לצורך זה, משמעו, בין היתר –
- 1) לא יהיה לזוכה וליתר המנויים לעיל כל זיקה אישית, לא במישרין ולא בעקיפין, בקרקע או זכויות כלשהן בתחום התכניות/פרויקט שעבורם יוזמנו שרותיו ע"י רשות מקרקעי ישראל באמצעות מכרז זה.
  - 2) הזוכה ויתר המנויים לעיל לא יועסקו ע"י הרשות או חברה מהחברות המנהלות ו/או המתכננות ו/או המפתחות ו/או חברת הבקרה של רשות מקרקעי ישראל בתחום כלשהו, ולא יהיו בעלי זכויות או שותפים או בעלים של אחת מהן, לא במישרין ולא בעקיפין, בכל תקופת ההתקשרות לפי מכרז זה.
  - 3) לזוכה ו/או מי מטעמו מבין המנויים לעיל, יהיה אסור להתעסק, בצורה כלשהי ובכל היבט, בפרויקט שנמסר לו לבחינת היתכנות, מלבד במתן השירותים לפי מכרז זה. איסור זה יהיה בתוקף לכל תקופת העסקתו על פי מכרז זה, וכן לתקופה נוספת של שנתיים לאחר סיום ההתקשרות האחרונה.
- ד. הבהרה – ככל שהמציע ו/או מי מבין המנויים בסעיף זה, עוסקים במועד הגשת ההצעה למכרז זה בפעילות שיש בה ניגוד עניינים ו/או חשש לניגוד עניינים, כמפורט לעיל, אזי מובהר כי במקרה של קבלת הודעה על זכייה במכרז, יהיו חייבים המציע ו/או מי מהמנויים לעיל, שיועסקו על ידו במתן שירותי בחינת ההיתכנות, לחדול מיידית מכל פעולה אחרת, שיש בה ניגוד עניינים ו/או חשש לניגוד עניינים, עפ"י המפורט לעיל.
- ה. המציע הזוכה ו/או מי מטעמו מבין המנויים לעיל בפרק זה, יודיע לרשות לאלתר על כל מקרה בו קיים חשש להיווצרות של ניגוד עניינים, כאמור לעיל, והחלטת הרשות ביחס לאמור בהודעה, תחייב את המציע הזוכה ותהיה החלטה מכרעת וסופית.
- ההכרעה בשאלת העדר ניגוד עניינים תהיה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היועץ המשפטי לרשות.

## 7. בחירת הזוכים

- א. **עמידה בתנאי הסף**
- בשלב הראשון תיבדק עמידת ההצעות וצוותי המציעים בתנאי הסף של המכרז. רק הצעות העומדות בתנאי הסף יעברו לשלב הבא. ההצעות שלא תעמודנה בתנאי הסף תפסלנה ולא תילקחנה בחשבון בשלבים הבאים.
- ועדת המכרזים תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפנות למציעים להשלמת נתונים ו/או מסמכים לפי שיקול דעתה.
- ב. מבין ההצעות שתעמודנה בתנאי הסף, ייבחרו זוכים, על ידי הערכת התאמה של חלק מצוות המציע - מתכנן וכלכלן (להלן: "הצוות הנבחן") למילוי המטלות והתפקידים לפי מכרז זה, וכן הערכה על התרשמות כללית מצוות המציע, הכל לפי המפורט להלן:

### הערכת התאמה

בשלב השני תעשה הערכת התאמה של הצוותים הנבחרים של ההצעות שעברו מהשלב הקודם.

ההערכה תעשה ע"י ועדת הערכה מקצועית שתמונה על ידי ועדת המכרזים של הרשות.

ועדת ההערכה המקצועית, תעריך הערכה השוואתית של כל אחד מהצוות הנבחן, של כל המציעים.  
 הועדה תעריך את מידת ההתאמה למתן השירותים הנדרשים במסגרת מכרז זה. אמות המידה להערכה ושיטת הערכה, מפורטות בסעיף 8 להלן.  
 ציון הערכה של כל הצעה יהיה סיכום ציוני הערכת ההתאמה של כל אחד מאנשי הצוות הנבחן (המתכנן והכלכלן) של כל הצעה.  
 מציע אשר ציון ההערכה שלו יהיה נמוך מ-80 לא יוכרז כזוכה.  
 במידה ומספר ההצעות אשר יקבלו ציון 80 ומעלה יהיה נמוך מ-4, תהא רשאית הרשות לקבוע רף ציון עובר נמוך יותר ובכל מקרה לא פחות מ-65.

### ג. קביעת ההצעות הזוכות

ההצעות הזוכות תהיינה ההצעות בעלות ציון הערכת ההתאמה הגבוה ביותר ובכפוף לאמור לעיל. מספר ההצעות הזוכות יהיה לכל היותר 8. על אף האמור לעיל, ועדת ההערכה תהא רשאית לקבוע מספר הצעות נמוך יותר, על-פי שיקול דעתה הבלעדי.

## 8. אמות מידה והשיטה להערכת התאמה

א. ההערכה תבוצע לגבי כל בעל תפקיד המוצע בצוות הנבחן, באופן השוואתי למוצעים לאותו תפקיד, לפי מכלול אמות המידה הבאות: (מודגש כי לא יקבעו משקלות או ציונים לאמות המידה ויקבע רק ציון הערכה אחד, המבטא הערכה כוללת של כל אמות המידה):

- 1) היקף הניסיון – הערכת היקף הניסיון תתבסס על העבודות והנתונים שבטבלאות הניסיון והסקרים המייצגים שבנספחים ב' ו-ג', ובקורות החיים של הצוות הנבחן.  
 העבודות שיובאו בחשבון לקביעת היקף הניסיון לתפקיד מתכנן, יהיו בתחום: סקר מתחם, סקר התכנות תכנונית, סקר אתרים, תכנית מפורטת, תכנית מתאר, תכנית אב, תכנית שלד, פרוגרמה תכנונית וכד'.
- 2) העבודות שיובאו בחשבון לקביעת היקף הניסיון לתפקיד כלכלן, יהיו בתחום: סקר כלכלי למתחם, סקר התכנות כלכלית, סקר כלכלי לאתרים, היבטים כלכליים לרבות נספח כלכלי לתכנית מפורטת, מתאר או לתכנית אב, פרוגרמה כלכלית לתכנון מפורט, בדיקת אומדני עלויות ביצוע, עלויות פיתוח לבנייה ולפיתוח, סקר ביקושים, כדאיות לשיווק, מחירים וכד'.
- 3) מגוון הניסיון – הערכת המגוון תתבסס על העבודות שבטבלת הניסיון שבנספח ב'.  
 מגוון, מהבחינות הבאות: גיאוגרפית (אזורי הארץ), יישובית (ישובים עירוניים, פרבריים, כפריים), דמוגרפית (סוג האוכלוסייה), מבחינת נושאי הסקר בתחומים כמפורט בסעיף 8א(1) לעיל.
- 4) מתודולוגיה – הערכת המתודולוגיה לרבות ניתוח ועיבוד נתונים, תתבסס על שלוש מבין העבודות הכלולות בטבלת הניסיון שבנספח ב', אותן יבחר בעל התפקיד לצורך הערכת ההתאמה, ויפרטם בטבלת סקרים מייצגים (בטבלה המצורפת כנספח ג') ובמצגת, כמפורט בסעיף 4(2) בנספח א' למכרז זה.
- 4) שביעות רצון מאופן ביצוע התקשרויות קודמות עם הרשות, ככל שהיו כאלה.

ב. ועדת ההערכה תהא רשאית, אך לא חייבת, לזמן מי מהמציעים ו/או הצוות המוצע על ידה לראיון.

ג. הערכת ההתאמה תעשה לפי המשקלות היחסיים הבאים:

מתכנן – 45%  
 כלכלן – 45%

בנוסף תינתן הערכה על התרשמות כללית מצוות המציע, נסיונו, ממגוון אנשי מקצוע, וכד', בשיעור של 10%. הניקוד יינתן על בסיס החומר שצורף להצעה.

ד. ועדת ההערכה המקצועית שומרת לעצמה את הזכות לבצע כל בדיקה וחקירה בנוגע להצעות שיוגשו למכרז זה, לרבות באמצעות אנשי מקצוע, מומחים ויועצים פנימיים ו/או חיצוניים, וכן לבקש מן המציעים לרבות מהצוות הנבחן, כל ראיה ו/או מידע ו/או הבהרה הקשורים להצעה, לרבות בנוגע לניסיונם. ועדת ההערכה המקצועית שומרת לעצמה את הזכות לערוך ראיון עם מי מהצוות הנבחן כדי לברר פרטים אודות הצעתם. למען הסר ספק: ההערכה תעשה על בסיס החומר שיוגש בהצעה כנדרש במכרז זה. לא תעמוד למציע טענה ולא תשמש בסיס לתביעות לגבי ציון ההתאמה אם החומר שהוגש היה חסר או לא עונה על דרישות המכרז.

ה. ועדת ההערכה המקצועית תעריך כאמור כל בעל תפקיד בהערכה נפרדת תוך השוואה בין המועמדים לתפקיד זה בכל ההצעות, ותנקוט בשיטה הבאה:  
בתחילה הועדה תעיין בכל ההצעות ותתרשם מהמועמדים לתפקיד מסוים בכל ההצעות, על פי המסמכים הרלבנטיים בהצעת המציע. אח"כ תסדר הועדה ותדרג את המועמדים מהמתאימים ביותר למתאימים פחות.  
אח"כ תיתן הועדה ציון הערכה לכל מועמד, כאשר למתאים ביותר יינתן ציון של מלוא המשקל ולמועמדים האחרים תינתן הערכה באופן יחסי לראשון ולאחרים.  
סך ציוני ההערכה שניתנו למועמדים לתפקידים בצוות הנבחן, יהיה הציון הכולל של התאמת צוות המציע.

## 9. תוקף ההצעות

- א. ההצעות המוגשות למכרז תעמודנה בתוקפן באופן בלתי חוזר עד ליום **1.1.2015**.
- ב. ניתן יהיה להאריך את תוקף ההצעות בהסכמת המציע מעבר לתאריך הנ"ל. הארכה תהיה בכפוף להארכת תוקף הערבות והרשות תקבע את הזוכים במכרז מבין המציעים שתוקף הצעתם הוארך.
- ג. **למען הסר ספק, יודגש כי אין כל אפשרות לשנות כל פריט בהצעה, כולל אנשי צוות המציע, במהלך תקופה זו.**
- ד. הודעה על זכייה במכרז תינתן בכתב מאת הרשות.

## 10. בירורים והבהרות

שאלות ביחס למכרז, ניתן להפנות בדוא"ל בלבד לא יאוחר מיום 4.9.2014, לכתובת: [seker2014-questions@land.gov.il](mailto:seker2014-questions@land.gov.il)

השאלות ותשובות הרשות לשאלות, וכן שינויים בתנאי במכרז יפורסמו באתר מינהל הרכש הממשלתי - [www.mr.gov.il](http://www.mr.gov.il), ובאתר הרשות - [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il), עד ליום 18.9.2014.

התשובות והשינויים אשר יפורסמו כאמור יהיו מחייבים ויהיו חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז.

## 11. שונות

- א. הרשות תהא רשאית בכל עת, ועל פי שיקול דעתה הבלעדי לשנות כל תנאי מתנאי המכרז (להלן: "שינוי תנאי המכרז"). החלטת הרשות על שינוי תנאי המכרז יכול שתיעשה עד למועד האחרון להגשת הצעות.
- ב. הרשות תודיע על השינוי בתנאי המכרז באמצעות פרסום באתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי - [www.mr.gov.il](http://www.mr.gov.il), ובאתר הרשות - [www.land.gov.il](http://www.land.gov.il), (להלן: "הודעת שינוי").
- ג. הודעת השינוי אשר פורסמה כאמור לעיל, תהווה חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז וממסמכיו ותחייב את המציע.
- ד. באחריותו הבלעדית של המציע לעקוב אחר הודעות הרשות בקשר לשינוי תנאי המכרז אשר יפורסמו כאמור לעיל ולפעול בהתאם להם. המציע/הזוכה מתחייב שלא לבוא בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי המכרז.
- ה. הרשות שומרת לעצמה את הזכות להשתמש במקרים מסוימים בשרותי קבלנים אחרים, לביצוע עבודות דומות שלא על פי מכרז זה, וזאת מבלי שתהיה לזוכים במכרז זה עילה לטענות או תביעות בנושא.
- ו. הרשות שומרת לעצמה את הזכות לבטל את המכרז בכל עת בלא לנמק את סיבת הביטול.
- ז. הזוכה במכרז מתחייב לחתום על חוזה התקשרות (נספח ד') ולהמציא ערבות ביצוע על סך 25,000 ₪ לא יאוחר מאשר 15 יום מתאריך הודעת הרשות על זכייתו במכרז.
- ח. יובהר כי ועדת המכרזים תהיה רשאית להורות על חילוט ערבות מכרז של מציע, כולה או חלקה, אחרי שנתנה לו הזדמנות להשמיע את טענותיו, אם התקיים בו אחד מאלה:
1. הוא נהג במהלך המכרז בערמה, בתכסיסנות או בחוסר ניקיון כפיים;
  2. הוא מסר לוועדת המכרזים מידע מטעה או מידע מהותי בלתי מדויק;
  3. הוא חזר בו מההצעה שהגיש למכרז לאחר חלוף המועד האחרון להגשת הצעות במכרז;
  4. אחרי שנבחר כזוכה במכרז הוא לא פעל לפי ההוראות הקבועות במכרז שהן תנאי מוקדם ליצירת ההתקשרות של הרשות עם הזוכה במכרז.

## 12. נספחים

מצ"ב הנספחים המפורטים להלן אשר מהווים חלק בלתי נפרד ממכרז זה:

- נספח א' - טופס להגשת הצעה למכרז
- נספח ב' - פרטי צוות המציע ומתכונת לטבלת ניסיון
- נספח ג' - מתכונת לטבלת סקרים מייצגים
- נספח ד' - חוזה
- נספח ה' - תעריפי סקר
- נספח ו' - תדריך להכנת סקר מתחם
- נספח ז' - נוסח ערבות בנקאית
- נספח ח' - תצהיר איש צוות
- נספח ט' - תצהיר בעל מניות/חבר מועצת מנהלים
- נספח י' - תצהיר שמירה על סודיות
- נספח י"א - נוסח כתב ערבות (יוגש ע"י הזוכה במכרז)

## נספח א'

לכב'  
רשות מקרקעי ישראל

### **הצעה למכרז מס' 301/2014 למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושווק**

אנו הח"מ, לאחר שקראנו את חוברת המכרז על כל חלקיה ונספחיה, לרבות נוסח החוזה, הבנו היטב את האמור בה ומקובל עלינו האמור בה, מגישים בזה את הצעתנו למכרז, כדלקמן:

#### 1. פרטי המציע

שם המציע: \_\_\_\_\_  
חברה או עוסק מורשה (למחוק את המיותר) מס' \_\_\_\_\_  
כתובת רשומה: \_\_\_\_\_

#### 2. פרטי צוות המציע:

תפקיד בצוות מתכנן	שם	ת"ז	כתובת
כלכלן			
שמאי מקרקעין			
מהנדס אזרחי			

המציע מצהיר ומתחייב כי הצוות שפרטיו מופיעים לעיל יבצע בפועל את השירותים נשוא המכרז, כל אחד בתחום מקצועו/תפקידו וכי השירותים בתחומים אלה לא יבוצעו, אף לא באופן חלקי, ע"י נותני שירותים אחרים. כמו כן, מצורפות בזה הצהרות מכל איש צוות (לפי הנוסחים בנספחים ח' ו-י'). המציע מצהיר כי ידוע לו שהוא לא רשאי להחליף איש מהצוות, ובמקרה שיקבע כזוכה החלפת איש מהצוות תהיה טעונה אישור הרשות מראש ובכתב.

3. פרטי איש הקשר מטעמו של המציע לצורך התקשרות עם הרשות בעניין המכרז:

שם: \_\_\_\_\_ ת"ז: \_\_\_\_\_  
 כתובת: \_\_\_\_\_  
 טלפון: \_\_\_\_\_ טלפון נייד: \_\_\_\_\_  
 פקסימיליה: \_\_\_\_\_ e-mail: \_\_\_\_\_

4. אנו מצרפים בזה את המסמכים הבאים:

- 1) פרטי צוות המציע, קורות חיים, טבלת ניסיון, תעודות ואישורים כמפורט ועפ"י מתכונת הטבלה בנספח ב'.
- 2) טבלת סקרים מייצגים, ומצגת (בעותק ממוחשב ובעותק קשיח) המתארת סקרים שהוכנו על ידי כל אחד מהצוות הנבחן האמור בסעיף 4 לתנאי המכרז, במתכונת המפורטת בנספח ג'.
- 3) תצהירים מכל אחד מאנשי צוות המציע לאימות התנאים הקבועים בסעיפים 4 ו-6 לתנאי המכרז ולהבטחת קיום האמור בהם, בנוסח המצורף כנספח ח'.
- 4) תצהיר בדבר שמירה על סודיות מכל אחד מאנשי צוות המציע, בנוסח המצורף כנספח י'.
- 5) ערבות בנקאית על סך 10,000 ₪ בתוקף עד ליום 1.1.2015 לפי הנוסח המצ"ב כנספח ז'.
- 6) אם המציע הוא תאגיד:  
 א) העתק תעודת האגד של המציע וכן תדפיס פרטי התאגיד (מרשם החברות או השותפויות) שהונפק בשבוע האחרון קודם למועד האחרון להגשת ההצעות הכולל, בין היתר, פירוט של בעלי המניות והמנהלים של המציע.  
 ב) תצהירים מאת בעלי המניות, המנכ"ל וחברי מועצת המנהלים במציע להבטחת קיום האמור בסעיף 6 לעיל לתנאי המכרז, בנוסח המצורף כנספח ט'.
- 7) כל המסמכים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים תשל"ו - 1976.
- 8) מסמכים נוספים כדלקמן:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. תוקף ההצעה

הצעתנו תחייב אותנו לכל פרטיה ומרכיביה, וזאת עד ליום 1.1.2015. ידוע לנו כי אם נודיע במהלך התקופה האמורה על חזרתנו בנו מהצעתנו או מכל חלק הימנה ו/או על סירובנו או חוסר יכולתנו למלא אחר האמור בהצעה או כל חלק הימנה, תיחשב ההצעה כמבוטלת והרשות תהיה רשאית לחלט את הערבות הבנקאית, שהומצאה על ידנו יחד עם הצעתנו.

שם המציע: \_\_\_\_\_

חתימת המציע:

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ חתימה \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

אני הח"מ \_\_\_\_\_ עו"ד, מרחוב \_\_\_\_\_, מאשר כי ההצעה

דלעיל נחתמה ע"י \_\_\_\_\_ באמצעות המוסמכים לחתום בשמה.

\_\_\_\_\_ עו"ד

פרטי צוות המציע וניסיונו

יש לצרף להצעה, ביחס לכל אחד, מאנשי הצוות:

1. קורות חיים – בהיקף שלא יעלה על 2 עמודים.
2. תעודות המעידות על השכלה, ורישיונות, בהתייחס לדרישות המפורטות בסעיף 4 לתנאי המכרז.
3. טבלת ניסיון - בטבלה המצורפת יש להציג לפחות 10, אך לא יותר מ-20 עבודות, רק מהתקופה שבין 2014 – 2004, כמפורט בסעיף 4 של תנאי המכרז.

## טבלת ניסיון

למילוי ע"י כל בעל תפקיד בצוות המציע

תאור כללי של העבודה, היקפה, משך הזמן עד אישורה, מידת מימושה והצלחתה והערות	איש קשר לבירור + מס' טלפון	תפקיד ספציפי בהכנת העבודה	תאריכי התחלה וסיום של העיסוק בעבודה	האתר, שם העבודה והיעוד העיקרי	סוג העבודה (תכנית, סקר)

תאור כללי של העבודה, היקפה, משך הזמן עד אישורה, מידת מימושה והצלחתה והערות	איש קשר לבירור + מס' טלפון	תפקיד ספציפי בהכנת העבודה	תאריכי התחלה וסיום של העיסוק בעבודה	האתר, שם העבודה והיעוד העיקרי	סוג העבודה (תכנית, סקר)

תאור כללי של העבודה, היקפה, משך הזמן עד אישורה, מידת מימושה והצלחתה. הערות	איש קשר לבירור + מס' טלפון	תפקיד ספציפי בהכנת העבודה	תאריכי התחלה וסיום של העיסוק בעבודה	האתר, שם העבודה והיעוד העיקרי	סוג העבודה (תכנית, סקר)

חתימה: \_\_\_\_\_

שם: \_\_\_\_\_ תפקיד בצוות: \_\_\_\_\_

**טבלת סקרים מייצגים**

למילוי 3 סקרים בלבד, ע"י כל אחד מהצוות הנבחן (מתכנן וכלכלן)

איש קשר לברור+מס' טלפון	תאור כללי של הסקר, היקפו, שלבים עיקריים בהכנתו, מידת מימושו והצלחתו והערות	תאריכי התחלה וסיום של העיסוק בסקר	מקום עבודה ותפקיד בהכנת הסקר	הסקר שם ומקום

חתימה \_\_\_\_\_

שם \_\_\_\_\_ תפקיד בצוות \_\_\_\_\_

**חוזה למתן שירותים מספר 301/2014**

**שנערך ונחתם בירושלים ביום**

בין

רשות מקרקעי ישראל, שכתובתה רח' הצבי 15 ירושלים (להלן - הרשות) - מצד אחד;

לבין

(להלן - הקבלן) - מצד שני;

והרשות פרסמה מכרז מס' 301/2014 למתן שירותי סקר לבחינה עתודות קרקע והיתכנות תכנון ושיווק;

ועדת המכרזים של הרשות בישיבתה ביום \_\_\_\_\_, קבעה כי הקבלן זכה במכרז, ואישרה התקשרות זו;

והצדדים החליטו, כי השירותים יינתנו לרשות שלא במסגרת של יחסי עובד ומעביד, אלא כאשר הקבלן פועל כבעל מקצוע עצמאי, המעניק את שירותיו לרשות על בסיס קבלני ומקבל את תמורת שירותיו כמתחייב ממעמד זה;

והצדדים הסכימו להתקשר בחוזה בר תוקף;

**אי לכך הותנה והוסכם בין צדדים כדלקמן:**

1. המבוא לחוזה זה, מסמכי המכרז והצעת הקבלן למכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה זה.
2. בחוזה זה יהיו למונחים שלהלן הפירושים שלצידם: -  
(אלא אם הכתוב מחייב פרוש אחר).
  - 2.1 "האחראי" – מנהל אגף תכנון ופרויקטים של הרשות או מי שיוסמך על ידו לצורך חוזה זה.
  - 2.2 "חודש" "שנה" - למניין הלוח הגרגוריאני.
  - 2.3 "הקבלן" - ספק השירות על פי חוזה זה.
  - 2.4 "המכרז" – מכרז מס' 301/2014 למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק.
  - 2.5 "הצוות" ו/או "צוות המציע" – כמפורט בתנאי המכרז.
  - 2.6 "סקר מתחם" - סקירה ובדיקה של נושאים שונים במתחם מוגדר.
  - 2.7 "סקר אתרים" - סקירת מרחב מסוים לצורך איתור שטח/ים המתאים/ים לנושא מוגדר, ו/או סקירת מרחב/איזור מסוים לצורך בדיקה של נושאים שונים

3.

- 3.1 תוקף חוזה זה הוא לשנתיים: החל מיום \_\_\_\_\_ ועד ליום \_\_\_\_\_ (להלן: "תקופת החוזה").
- 3.2 על אף האמור בס"ק 3.1 לעיל רשאית הרשות לבטל את החוזה בתוך תקופת החוזה ע"י מתן הודעה מוקדמת של 30 יום מראש בלא שתצטרך לנמק את סיבות הביטול או לשלם תשלום או פיצוי כלשהו עקב הביטול או הנובע ממנו.
- 3.3 בוטל החוזה על פי סעיף זה או על פי כל סעיף אחר בהסכם זה תהיה הרשות רשאית להעסיק כל קבלן אחר כראות עיניה מבלי שלקבלן תהיה כל תביעה ו/או דרישה בקשר לכך.
- 3.4 לרשות תהיה הזכות להאריך את תוקף החוזה לתקופה נוספת או לתקופות נוספות, עד שלוש שנים נוספות בסך הכל.
- 3.5 מימשה הרשות את זכותה להארכת תקופת החוזה, כאמור לעיל, מתחייב הקבלן ליתן שירותיו בתקופה המוארכת וכל תנאי החוזה יחולו על כל תקופה נוספת.
- 3.6 עם גמר מתן השירותים או במקרה שחוזה זה יובא לידי סיום מסיבה כלשהי, ימסור הקבלן לרשות ו/או לכל מי מטעמו את כל התוכניות, המסמכים, המידע, וכל חומר אחר הנוגע לביצוע העבודות לפי חוזה זה, וכן ייתן הסברים וישתתף בישיבות ככל שיידרש, והכל כדי לאפשר לרשות או למי מטעמו להמשיך במתן השירותים ללא עיכוב.

4.

- 4.1 במסגרת חוזה זה, הרשות רשאית להזמין מהקבלן שירותי סקר מתחם ו/או סקר אתרים כמפורט במכרז ובחוזה זה (להלן: "השירותים").
- 4.2 הזמנת השירותים תהיה חתומה כדין על ידי מורשי החתימה ברשות.
- 4.3 הקבלן לא יתחיל לבצע את השירותים אם אין בידו הזמנה חתומה, כאמור.
- 4.4 הקבלן מתחייב לבצע את השירותים נשוא המכרז וחוזה זה, בהתאם להזמנות שיקבל מהרשות.
- 4.5 הרשות אינה חייבת לחלק את העבודות באופן שווה בין הזוכים במכרז. יצוין כי בין השיקולים של הרשות בעת מתן הרשאות לשרותי סקר יעמדו שיקולים של התאמה מקצועית, היקף העבודות שהקבלן קיבל מהרשות במסגרת זכייתו במכרז זה - מתוך שאיפה לחלוקה מאוזנת של שווי העבודות, וכן שביעות רצונה של הרשות מהשירותים בהרשאות קודמות שניתנו לקבלן. לקבלן לא תהיה כל תביעה או טענה כלפי הרשות בקשר לכך.
- 4.6 על אף האמור בסעיף זה, אין בהתקשרות הרשות בחוזה זה, כדי להטיל עליה חובה להזמין מהקבלן שירותים בהיקף מסוים או בכלל, והרשות תהיה חופשית לפעול בעניין זה לפי שיקול דעתה המוחלט.

5.

5.1 שירותי הסקר יקבעו ויוגדרו בהזמנת הרשות וע"פ הנחיותיה.

**(1) סקר מתחם**

סקירה ובדיקה של נושאים שונים במתחם מוגדר.

הזמנת שירותי סקר של אתר מסוים תכלול את מטרת הסקר, הגדרת שטח האתר, תחומי הבדיקה וכן היקפי בנייה (קיבולת) ויעודים רצויים, הכול בהתאם לתחומי הבדיקה כמפורט בנספח ה' למכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

שירותי הסקר יינתנו בדו"ח מסכם, בהתאם לתדריך שבנספח ו' למכרז, המהווה חלק בלתי נפרד מחוזה זה.

## (2) סקר אתרים

סקירת מרחב מסוים לצורך איתור שטח/ים המתאים/ים לנושא מוגדר, ו/או סקירת מרחב/איזור מסוים לצורך בדיקה של נושאים שונים

הזמנת שירותי סקר אתרים תכלול את מטרות הסקר, הגדרת מרחב החיפוש, גודל האתר הנדרש, מספר האתרים הנדרשים ותחומי הבדיקה של כל אתר. הכל בהתאם לתחומי בדיקה כמפורט בנספח ה'.

שלבי סקר אתרים:

- א. סריקת מרחב החיפוש וקביעת האתרים המתאימים לנושא המוגדר.
- ב. ניתוח ובחינה של האתרים עפ"י תחומי הבדיקה וקביעת האתרים העדיפים לבחינה יסודית.
- ג. ניתוח מפורט והשוואתי של האתרים העדיפים ומיון נוסף שלהם לקביעה של האתרים הנבחרים.
- ד. הגשת דו"ח מסכם הכולל את התהליכים, הניתוחים והממצאים המפורטים לעיל וכן מסקנות והמלצות.

5.2 השירותים יבוצעו ע"י צוות אנשי המקצוע המתאימים מבין אלה שהוצעו במכרז ונקבעו בהצעה הזוכה, וכן אנשי מקצוע נוספים, הכל בהתאם לצורך ו/או תחומי הבדיקה שיידרשו ע"י הרשות.

5.3 עם השלמת הסקר יגיש הקבלן דו"ח מסכם הכולל את ממצאי הבדיקה ואת המלצותיו. הדו"ח המסכם יוגש מודפס ב-5 עותקים וכן סרוק בפורמט PDF, בגודל שלא יעלה על 100 MB. הפרויקט יהיה תחת ספריה אחת ששמה יהיה השנה ומספר הסקר המונפק ע"י הרשות ברצף.

5.4 הקבלן יגיש את הסקר לרשות בהתאם להוראות המכרז וחזרה זה, לא יאוחר מ-100 ימים קלנדריים מיום הזמנת הסקר

5.5 הקבלן והצוות, יציגו בפני הרשות את ממצאי הסקר, מסקנותיו והמלצותיו.

5.6 הרשות תקבל החלטות ביחס להמלצות הסקר עפ"י שיקול דעתה. ככל שיידרש יגיש הקבלן דו"ח מעודכן, לרבות השלמות.

## 6. התמורה

6.1 בתמורה למתן שירותי סקר תשלם הרשות לקבלן שכר כולל ("השכר") שהרשות תקבע עפ"י התעריף שבנספח ה', בהתאם לסוג שירותי הסקר, והמימדים השונים, כפי שיוגדרו ביחס לכל סקר, הכל כמפורט בחוזרה זה ובנספח ה' למכרז המהווה חלק בלתי נפרד מחוזרה זה.

6.2 במקרה שהרשות תזמין שרותי סקר אשר אינם מוגדרים בתעריף בנספח ה', הרשות תקבע שכר עפ"י שיקול דעתה, על בסיס הערכת התשומות הנדרשות ותעריף חשכ"ל למתכננים ו/או ליועצים בהתאם למקצועיות מבצעי השירות.

6.3 אם תדרוש הרשות חוות דעת יועץ מקצועי ייחודי נוסף בהיקף משמעותי, תשקול הרשות מתן תוספת, בהתאם לאופי הייעוץ והתשומות הנדרשות.

6.4 בעבודות המשך תהא רשאית הרשות להפחית את שכר התכנון עפ"י שיקול דעתה, בהתאם לאופי העבודה והיקפה.

- 6.5 השכר כולל את כל הוצאות עבודות הסקר לרבות שכר צוות הקבלן ויתר העובדים ונותני שירותים עצמאיים מטעמו וכן כל ההוצאות הנלוות הנדרשות להכנת הסקר.
- 6.6 לכל סכומי השכר יתווסף מע"מ כחוק.
- 6.7 התמורה האמורה לא תהיה צמודה למדד במשך תקופת ההתקשרות.
- 6.8 במקרה של הארכת תקופת ההתקשרות, בהתאם לסעיף 3.4 לעיל, יהיה היש"ב (יחידת השכר הבסיסית) הקבוע בתעריפי הסקר (נספח ה' למכרז) צמוד למדד המחירים לצרכן. ההצמדה תהיה ההפרש בין מדד הבסיס (המדד הידוע ביום האחרון להגשת ההצעות למכרז) לבין המדד הקבוע (המדד הידוע ביום החתימה על הארכת ההתקשרות ומידי שנה עוקבת למועד זה).
- 6.9 למען הסר ספק: היש"ב יעודכן בתקופת ההארכה, אחת לשנה. התמורה שתקבע בהזמנה (לפי סעיף 6 לחוזה) תחושב על פי היש"ב המעודכן האחרון. לא תשולם תוספת בגין הצמדה על התמורה הקבועה בהזמנה.
- 6.9 התמורה תשולם לאחר הגשת הסקר לשביעות רצונה של הרשות, לרבות השלמות שנדרשו על ידה. לא ישולמו תשלומים חלקיים.
7. אין להעניק או להעביר זכויות ואין לתת או לקבל שירותים לפי חוזה זה ללא הסכמת הרשות מראש ובכתב.
8. שום ויתור, הימנעות מפעולה, מתן ארכה מצד הרשות, לא יחשבו כויתור על זכויות הרשות לפי חוזה זה, ולא ישמשו מניעה לתביעה, אלא אם הרשות ויתרה בכתב.
- 9.
- 9.1 הקבלן, באמצעות הצוות, מתחייב לבצע את השירותים באופן הטוב ביותר ובמיומנות מקצועית מעולה.
- 9.2 הקבלן מתחייב כי הצוות יבצע את השירותים, אלא אם האחראי יאשר מראש ובכתב ביצוע השירותים על ידי אחרים.
- 9.3 הקבלן יבצע את השירותים על פי הנחיות שיקבעו ע"י הרשות, ולפי הוראות סעיף 5 לחוזה זה.
- 10.
- 10.1 הקבלן מתחייב לשמור בסוד כל ידיעה שתגיע אליו בקשר עם חוזה זה, בהתאם לחוק הגנת הפרטיות התשמ"א - 1981.
- 10.2 הקבלן מתחייב שלא למסור או להעביר כל מידע מכל סוג שהוא הקלוט במאגרי מידע (מחשבים) של הרשות בהתאם לסעיף 23.א. לחוק האמור.
- 10.3 הקבלן מתחייב שלא למסור או להעביר כל מידע מכל סוג שהוא לגבי נתוני עבודת הסקר שביצע.
- 10.4 הקבלן מתחייב להחתיים את עובדיו על התחייבות לשמירת סודיות אשר עומדת בתנאי סעיף זה, ובתנאי הסודיות הנדרשת עפ"י התקשי"ר.

## 11.

11.1 הקבלן וכן בעלי זיקה למציע חייבים יהיו להיות כאלו שאינם במצב של ניגוד עניינים קיים או פוטנציאלי במתן השירותים לפי חוזה זה.

לעניין זה, "בעל זיקה למציע" הוא: בעל שליטה בחברה (כהגדרת "שליטה" בחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968), הדירקטורים, המנכ"ל, הסמנכ"לים, מנהל הכספים, היועץ המשפטי וכל יתר נותני השירותים אשר פורטו ע"י המציע בהצעתו. בני משפחה (כהגדרתם בחוק ניירות ערך) של כל הגורמים הנזכרים לעיל, חברות בשליטת המציע או בשליטת מי שהם בעלי השליטה במציע, חברות בשליטת כל אחד מן הגורמים המנויים לעיל.

המציע באמצעות מורשי החתימה שלו יהיה אחראי להחתים את המנויים לעיל, וכן את כל נותני השירותים אשר יועסקו על ידו לצורך מתן השירותים על התחייבות להעדר ניגוד עניינים במשך תקופת מתן השירותים בהתאם לאמור בסעיף זה, וכן על היעדר זיקה מן הזיקות המפורטות בסעיף זה.

11.2 מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 11.1 לעיל, העדר ניגוד עניינים, לצורך זה, משמעו, בין היתר –

א. לא יהיה לקבלן וליתר המנויים לעיל כל זיקה אישית, לא במישרין ולא בעקיפין, בקרקע או זכויות כלשהן בתחום התכניות/פרויקט שעבורם יוזמנו שרותיו ע"י רשות מקרקעי ישראל באמצעות חוזה זה.

ב. הקבלן ויתר המנויים לעיל לא יועסקו ע"י הרשות או חברה מהחברות המנהלות ו/או המתכננות ו/או המפתחות ו/או חברת הבקרה של רשות מקרקעי ישראל בתחום כלשהו, ולא יהיו בעלי זכויות או שותפים או בעלים של אחת מהן, לא במישרין ולא בעקיפין, למעט מתן השירותים לפי חוזה זה, בכל תקופת ההתקשרות לפי החוזה.

ג. לקבלן ו/או מי מטעמו מבין המנויים לעיל, יהיה אסור לעסוק, ולא יהיה קשר או זכויות, בצורה כלשהי, בפרויקט שנמסר לו לבחינת היתכנות, למעט במתן השירותים לפי חוזה זה. איסור זה יהיה בתוקף לכל תקופת העסקתו על פי החוזה, וכן לתקופה נוספת של שנתיים לאחר סיום ההתקשרות האחרונה.

11.3 הקבלן ו/או מי מטעמו מבין המנויים לעיל בפרק זה, יודיע לרשות לאלתר על כל מקרה בו קיים חשש להיווצרות של ניגוד עניינים, כאמור לעיל, והחלטת הרשות ביחס לאמור בהודעה, תחייב את הקבלן ותהיה החלטה מכרעת וסופית.

ההכרעה בשאלת היעדר ניגוד עניינים תהיה בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של היועץ משפטי לרשות.

## 12. ערבות בנקאית

לא יאוחר מאשר 15 יום מתאריך הודעת הרשות על זכייתה במכרז, תמציא החברה לרשות ערבות בנקאית על סך של 25,000 ₪, בנוסח כמפורט בנספח י"א למכרז. סכום הערבות יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום הוצאתה.

לאחר מסירת ערבות בנקאית חדשה כאמור תחזיר הרשות לחברה את הערבות שהוגשה לו יחד עם הצעת החברה למכרז.

הערבות הבנקאית תהא בתוקף ל- 26 חודשים, וניתנת לחידוש מפעם לפעם לפי דרישת הרשות. הערבות הבנקאית האמורה, כמו גם הערבות שנמסרה לרשות ביחד עם הצעת החברה במכרז כל עוד לא הוחזרה, ישמשו כבטוחה לקיום כל התחייבויות החברה לפי ההצעה למכרז ולפי חוזה זה, במלואן ובמועדן.

החברה תדאג לחידוש תוקפה של הערבות הבנקאית כך שתעמוד בתוקף עד לחודשיים לאחר סיום כל שירותי הניהול של החברה לפי חוזה זה לרבות שרותי הניהול שינתנו לאחר תום תקופת החוזה.

הרשות תהיה רשאית לעשות שימוש בערבות הבנקאית, שתימסר לה כאמור בסעיף זה, כמו גם בערבות הבנקאית שהוגשה לה עם מסמכי המכרז, ולגבותה, כולה או חלקה, בכל מקרה שיגיעו לה כספים כלשהם מהחברה מכל עילה שהיא, או במקרה בו לא דאגה החברה לחדש את תוקפה של הערבות הבנקאית לפחות 30 יום לפני שתוקפה הסתיים.

מבלי לגרוע מכל האמור, הרי אם לא תמציא החברה לרשות ערבות בנקאית בתנאים ובמועד כאמור לעיל, תהיה הרשות רשאית לחלט את הערבות הבנקאית שנמסרה לה עם הגשת הצעת החברה למכרז ולגבות את הסכום שיתקבל ממימושה וזאת כפיצוי קבוע מוסכם ומוערך מראש, ומבלי לגרוע מזכותה, במקרה כזה, לבטל את זכיית החברה במכרז ו/או לבטל את התקשרותה עם החברה בחוזה זה.

13. כל הזכויות בעבודות אשר תבוצענה במהלך מתן השירותים, לרבות דו"חות, סקרים, תכניות, תרשימים, תפריטים, מפרטים אבי טיפוס, מודלים ודגמים יהיו לבעלות הרשות. הקבלן לא יעביר עבודות כאמור בסעיף זה או חלק מהן או מידע כלשהו אודותיהן לגורם אחר ללא הסכמת הרשות בכתב.

14. אין הקבלן מנוע מלעסוק במקצועו מחוץ למתן השירותים עפ"י חוזה זה, ובלבד שלא יפגע בתנאי מתן השירותים עפ"י חוזה זה, ולא יעשה דבר העלול לגרום לניגוד עניינים עם מתן השירותים לפי חוזה זה, כמפורט בסעיף 11 לעיל.

15. הרשות שומרת לעצמה הזכות להשתמש בשירותי קבלנים אחרים, לביצוע עבודות דומות שלא על פי חוזה זה, וזאת מבלי שתהיה לקבלן עילה לטענות או תביעות בנושא.

16. סעיפים 5, 9, 10, 11 ו-13 לחוזה זה הם תנאים יסודיים בחוזה והפרתם תחשב להפרה יסודית של החוזה.

הפר הקבלן חוזה זה הפרה יסודית, ישלם הקבלן לרשות פיצויים מוסכמים בסך של 25,000 ₪, וזאת מבלי לפגוע בזכויות הרשות לתבוע פיצויים בסכום גבוה יותר.

17. הצדדים לחוזה זה מסכימים, כי כתובותיהם הן כאמור בכותרת חוזה זה, וכל הודעה שתישלח במכתב רשום מאחד הצדדים למשנהו לפי הכתובות האמורות תחשב כאילו הגיעה לתעודתה תוך 72 שעות מעת מסירה לדואר כיאות, כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר.

ולראיה באו הצדדים על החתום במקום ובמועד הנקוב בראש חוזה זה.

---

הקבלן

---

הרשות

## נספח ה'

### תעריפי סקר

#### הגדרות

ההגדרות למונחים המובאים להלן נועדות לפרש ולבאר את משמעותם בתעריפי הסקר.

**יש"ב** - יחידת שכר בסיסית: הקבוע המספרי (בש"ח) אשר, מכפלתו במימדים (פרמטרים) של אתר מסוים או מוגדר, יוצרת את השכר הכולל עבור שרותי הסקר הניתנים ביחס לאותו אתר. זאת – בהתאם לתעריף הסקר של אותם שרותים ולנוסחה לחישוב השכר הכלולה בו.

**יחידת השכר הבסיסית היא - 2.15 ₪.**

היש"ב יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כאמור בסעיף 6.8 לחוזה (נספח ד' למכרז).  
**למען הסר ספק:** היש"ב האמור לעיל תקף למכרז מס' 301/2014 למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק, ולחוזה שנחתם על פיו בלבד.

**מתחם/אתר** – השטח שביחס אליו ניתנים שרותי הסקר, בין ששטחו תחום ע"י גבול מוגדר ובין ששטחו מוגדר לצורך איתורו במרחב מסויים.

**מימד** - (פרמטר) – נתון כמותי של מתחם/אתר או של היקף עבודת הסקר, המהווה רכיב חישוב השכר הכולל ביחס למתחם/אתר המוגדר.

**שכר כולל** - התמורה הכוללת עבור כל שרותי הסקר הניתנים לשם הכנתו, על כל שלביו ועל כל ההוצאות הנדרשות לשם השלמתו.

**א. סקר מתחם**

סקירה ובדיקה של נושאים שונים במתחם מוגדר.

**1. מימדים**

- שטח המתחם
- מספר תחומי הבדיקה

**2. השכר הכולל:**

א. הנוסחה לחישוב השכר היא:  $7500Y * (1 + PS) * MT$   
כאשר:

$$Y = \text{יש"ב}$$

$PS =$  מקדם הגדלת השכר בהתאם לשטח המתחם, לפי הטבלה להלן  
 $MT =$  מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר תחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

ב. הגדלת השכר בהתאם לשטח המתחם

טבלה לחישוב - PS

מקדם Ps	שטח המתחם בדונם
0	עד 50 דונם
0.5	51-100 דונם
0.75	101-200 דונם
1	201-300 דונם
1.5	301-1000 דונם
1.75	1000-10,000 דונם
2	10,000-50,000 דונם
2.5	50,000-100,000 דונם
3	מעל 100,000 דונם

## ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לסקירה ובדיקה של מתחם:

1. מקרקעין: מצב בעלות וזכויות במקרקעין.
2. מקרקעין: שימושים, הרשאות, חכירות, חוזים ובעלויות היסטוריות.
3. מעמד תכנוני: סקירת התכניות הסטוטוריות החלות במתחם ותכניות בהליכים.
4. היתכנות לקידום סטוטורי של מתחם.
5. המצב הפיסי של הקרקע: טופוגרפיה, בעיות ניקוז, תשתיות קיימות, מתקנים ובניה קיימת.
6. תשתיות: נגישות, תנועה, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
7. אוכלוסיה/חברה: אפיון וצרכים של קבוצות אוכלוסיה מיוחדות.
8. כלכלה: אומדני עלויות פיתוח/פינוי, לרבות כדאיות כלכלית לשיווק.
9. איכות סביבה: מטרדים ומפגעים סביבתיים (רעש, זיהום אויר, קרקע ומים, קרינה, סיכונים בטיחות וכיו"ב), רגישות נופית, ערכי טבע, שימור וכו'.
10. חלופות פרוגרמטיות.
11. אחר – כפי שיקבע ספציפית עפ"י נושא הסקר.

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם – **MT** - ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מקדם MT	מספר תחומי בדיקה
1.0	תחום אחד
1.5	2 תחומים
1.9	3 תחומים
2.2	4 תחומים
2.45	5 תחומים
2.65	6 תחומים
2.8	7 תחומים
2.9	8 תחומים
3.0	9 תחומים
3.1	10 תחומים

**ב. סקר אתרים**

**סקירת מרחב מסויים לצורך איתור שטח/ים לנושא מוגדר.**

**1. מימדים**

המימדים לחישוב השכר הם:

- שטח המתחם הנדרש אותו מאתרים במרחב, לצורך נושא מוגדר, ו/או סקירת מרחב/איזור לצורך בדיקה של נושאים שונים
- מספר תחומי הבדיקה
- מספר האתרים הנבדקים

**השכר הכולל:**

א. הנוסחה לחישוב השכר היא:  $3000Y * (1 + PS) * MT * MA$

כאשר:

$$Y = \text{יש"ב}$$

**PS** = מקדם הגדלת השכר בהתאם לשטח המתחם, לפי הטבלה להלן

**MT** = מקדם הגדלת השכר בהתאם לתחומי הבדיקה, לפי הטבלה להלן

**MA** = מקדם הגדלת השכר בהתאם למספר האתרים הנבדקים, לפי הטבלה להלן

ב. הגדלת השכר בהתאם לשטח המתחם

טבלה לחישוב - PS

מקדם Ps	שטח המתחם בדונם
0	עד 10 דונם
0.2	11 - 50 דונם
0.5	51 - 100 דונם
1	101 - 200 דונם
1.5	201 - 400 דונם
1.75	מעל 400 דונם

## ג. תחומי בדיקה

עשויים להיות מספר תחומים לסקירה ובדיקה של כל מתחם/ים נדרש:

1. מקרקעין: מצב בעלות וזכויות במקרקעין.
2. מקרקעין: שימושים, הרשאות, חכירות, חוזים ובעלויות היסטוריות.
3. מעמד תכנוני: סקירת התכניות הסטטוטוריות החלות במתחם ותכניות בהליכים.
4. היתכנות לקידום סטטוטורי של מתחם.
5. המצב הפיסי של הקרקע: טופוגרפיה, בעיות ניקוז, תשתיות קיימות, מתקנים ובניה קיימת.
6. תשתיות: נגישות, תנועה, מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכיו"ב.
7. אוכלוסיה/חברה: אפיון וצרכים של קבוצות אוכלוסיה מיוחדות.
8. כלכלה: אומדני עלויות פיתוח/פינוי, לרבות כדאיות כלכלית לשיווק.
9. איכות סביבה: מטרדים ומפגעים סביבתיים (רעש, זיהום אויר, קרקע ומים, קרינה, סיכונים בטיחות וכיו"ב), רגישות נופית, ערכי טבע, שימור וכו'.
10. חלופות פרוגרמתיות.
11. אחר- כפי שיקבע ספציפית עפ"י נושא הסקר.

מספר תחומי הבדיקה מבוטא במקדם MT ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מקדם MT	מספר תחומים
1.0	תחום אחד
1.5	2 תחומים
1.9	3 תחומים
2.2	4 תחומים
2.45	5 תחומים
2.65	6 תחומים
2.8	7 תחומים
2.9	8 תחומים
3.0	9 תחומים
3.1	10 תחומים

ד. מספר האתרים הנבדקים מבוטא במקדם - **MA** ויהיה בהתאם לטבלה שלהלן:

מקדם MA	מספר אתרים
1.0	2 אתרים
1.5	3 אתרים
1.9	4 אתרים
2.25	5 אתרים
2.55	6 אתרים
2.8	7 אתרים
3.0	8 אתרים
תוספת 0.15	עבור כל אתר נוסף

כאשר מרחב החיפוש הוא שטח עירוני שבו שיעור השטח הבנוי (התכסית) עולה על 50% , יגדל השכר הכולל באותו שיעור (בין 150% עד 200%).

## נספח ו'

### תדריך להכנת סקר מתחם

התדריך מנחה את מבנה הסקר שיוגש בצורת דו"ח ומצגת, בהתאם להוראות סעיף 5 לחוזה המצורף למכרז זה כנספח ד'.

התדריך כולל את מירב הנושאים והתשומות הנדרשים ברוב תחומי הבדיקה. כל סקר יידרש לנושאים הרלבנטיים, ע"פ המטרות, הדגשים ותחומי הבדיקה כפי שיוגדרו בהזמנת הסקר.

הצוות נדרש לאסוף נתונים הדרושים לו לשם הערכת המתחם/ים, מכל המקורות האפשריים לרבות: פגישות, ראיונות, מקורות סטטיסטיים (למ"ס, משב"ש, רשות מקומית וכד') ועוד. פירוט המקורות יופיע כנספח לסקר.

#### תקציר:

יכול בין היתר את תרשים הסביבה של המתחם, עקרי הממצאים, המסקנות הכוללות וההמלצה להמשך.

#### מבוא:

במבוא יוצגו:

1. תאור כללי של המתחם וסביבתו: רקע ומאפיינים גיאוגרפיים, דמוגרפיים וכלכליים.
2. מטרת הסקר והצעת פרוגרמה.

#### פרק א' - בעלויות וזכויות:

1. סקירת בעלויות בכל שטח המתחם והצגת נתונים מפורטת לרבות בעלויות היסטוריות אם רלבנטיות.
2. פירוט נתוני הבעלויות וחלוקה באחוזים לרבות הבעלויות שבניהול רמ"י.
3. שימושים, הרשאות, חכירות, חוזים וזכויות במקרקעין כולל נושא הפקעות.

#### פרק ב' - המצב התכנוני:

1. תרשים סביבה או מפת איתור.
2. מצב קיים: שימושים, מתקנים ותשתיות קיימים במתחם וסביבתו.
3. סקירת מצב תכנוני קיים: ריכוז תכניות חלות על המתחם בסדר היררכי על פי סיווגן, פירוט יעודים ושימושים מותרים, קיבולות והוראות מיוחדות למתחם הנסקר ולסביבתו המיידית.
4. סקירת תכניות שבהכנה/בהליכי תכנון.
5. תשריטים של תכניות מאושרות או בהליכי תכנון, ברמות התכנון השונות.

## **פרק ג' – תאור בעיות ואילוצים בתחומים הנבדקים**

זיהוי והתייחסות לקיומם של גורמים מעכבים, או גורמים העלולים לעכב שיווק המתחם, כגון:

1. **מצב המקרקעין והזכויות בהן** ( לרבות בעלויות היסטוריות אם נדרשו).
2. המצב התכנוני הסטטוטורי. מידת התאמת יעדי התכנון לתוכניות המתאר החלות על האתר המיועד לתכנון ו/או מידת התאמת הפרוגרמה למדיניות מוסדות התכנון כפי שהיא משתקפת מהתכניות החלות על המתחם וסביבתו.
3. **המצב הפיזי הקיים**- טופוגרפיה, ניקוז, תשתיות קיימות, מתקנים ובנייה קיימת.
4. **תשתיות אזוריות** קיימות ומתוכננות – מסילות רכבת, כבישים, שדה תעופה וכו'.
5. **תשתיות נדרשות** לרבות נגישות ותנועה.
6. **איכות הסביבה** – מטרדים ומפגעים סביבתיים (רעש, זיהום אויר, זיהום קרקע ומים, סיכוני בטיחות, קרינה, רגישות נופית, ערכי טבע, שימור, פסולת וכד').
7. **אוכלוסייה/חברה** – אפיון ובדיקת צרכי קבוצות אוכלוסייה מיוחדות.
8. **היבטים מוניציפאליים**, בין היתר, שינוי גבולות, חוסר/עודף בשטחי תעסוקה ומבני ציבור.
9. **אחר** – כפי שיקבע ספציפית עפ"י נושא הסקר.

## **פרק ד' – עמדת הגורמים הרלוונטיים העלולים לעכב את שיווק המתחם:**

הצגת טבלה המציגה את הפרטים הבאים:

1. **כלל הגורמים הרלוונטיים לפרויקט** – רשות מקומית, ועדה מחוזית, בעלי קרקע, משרדי ממשלה רלוונטיים (תחבורה, הגנת הסביבה, בריאות, ביטחון ועוד), החברה הלאומית לדרכים, רכבת ישראל, צה"ל, ורשויות וגופים (חברת החשמל, רשות הנמלים, רשות העתיקות, רשות ש"ת, קק"ל, החברה להגנת הטבע), קבוצות אוכלוסייה מיוחדות וכו'.
2. **עמדת הגורמים הנ"ל** ביחס למטרת הסקר.
3. **דרישות ומגבלות המוצגות ע"י** הגורמים השונים.

## **פרק ה' – היתכנות לקידום תכנון**

סיכום וניתוח פרקים ב', ג' וד' לרבות הצעת פתרונות לבעיות ולגורמים המעכבים.

## **פרק ו' – היבטים כלכליים – ביקוש והיצע:**

פרק זה יכלול את כלל ההיבטים ברמת הביקושים וההיצעים לשימושים המוצעים. להלן הפרטים הרלוונטיים:

1. **אוכלוסייה** - התפתחות אוכלוסייה באזור – מצב קיים, שינויים בשנים האחרונות וצפי עתידי.

2. **תעסוקה** - תחומים והיקפים, רמת אבטלה, היצע קיים וצפוי, התפתחות מרכזי תעסוקה וקרקות זמינות לתעסוקה, נגישות למקורות התעסוקה.
3. **ביקושים פוטנציאליים** - תחזית של ביקושים באזור למגוון הייעודים של הפרויקטים, תוך הצגת הסבר להערכות של היקף הביקושים (קצב גידול אכלוסיה טבעית, הגירה חיובית/שלילית, הטבות ממשלתיות, התפתחות תיירות וכו').
4. **היצע של השימושים הרלוונטיים באזור** – היצע קיים, היצע בבנייה, היצע זמין לשיווק, היצע בשלבי תכנון שונים.
5. **התפתחות שוק הדיור באזור כולל (בפרויקט למגורים):** מספר יח"ד קיים, שינויים בשנים האחרונות, היקף יח"ד פנויות, היקף יח"ד בשלבי בנייה, קרקעות משווקות (שטרם התחילו בבנייתן), קרקעות זמינות לשיווק, תוכניות בשלבי תכנון שונים.
6. **התפתחות שווקים אחרים (תעשייה, תעסוקה, מסחר, תיירות והארכה)** - מספר מ"ר קיים, שינויים בשנים האחרונות, היקף מ"ר פנוי, היקף מ"ר בשלבי בנייה, קרקעות משווקות (שטרם התחילו בבנייתן), קרקעות זמינות לשיווק, תוכניות בשלבי תכנון שונים.
7. **תחרות אזורית (ליעודים אחרים מלבד מגורים)** - כולל התפתחות צפויה של אזורים מתחרים, היקפים, יתרונות וחסרונות.
8. **מתחמים משלימים באזור** – אזורי תעסוקה, מסחר, נגישות לאמצעי תחבורה וכו'.

### פרק ז' - כדאיות כלכלית – סיכום:

1. **כדאיות כלכלית לקידום הפרויקט** – המלצה ברורה על GO no GO, כולל הסבר מפורט להמלצה לרבות התייחסות לבעיות ולגורמים מעכבים (פרקים ב', ג', ד' וה' לעיל).
2. **עלויות פיתוח צפויות** - הערכה עקרונית על סמך תוואי השטח, ותשתיות-על על סמך התשתיות הקיימות.
3. **אגרות והיטלים** – האם קיימים (לפרט סוגים), האם מכסים את עלויות הפיתוח.
4. **ערכי קרקע צפויים** – גזירה מערך קרקע מפותחת פחות הוצאות פיתוח.
5. **שיווק** – היקף שיווק אפשרי בשנה.
6. **הצגת תזרים מזומנים עקרוני של הפרויקט כולל:** הכנסות בגין פיתוח וקרקע, הוצאות פיתוח וגזירת דרישת קדם מימון. התחזית תהא עקרונית ומבוססת על הערכות שהוצגו כולל לוחות זמנים לשיווק, דרישות פיתוח מקדימות וכו'.
7. **שינויים בתנאים עתידיים** העשויים לשנות את ההחלטה על כדאיות קידום תכנון.

## פרק ח' – סיכום, מסקנות והמלצות:

### סיכום

**שימוש במודל SWOT** להערכת ההיתכנות התכנונית והכדאיות הכלכלית של המתחם. נקודות עוצמה, נקודות חולשה, הזדמנויות ואיומים של המתחם בהשוואה לתחרות האזורית. הצעת פרוגרמה מתוקנת והמלצות לתכנון בהתאם לתוצאות הסקר.

### מסקנות

1. תועלות וחסרונות התכנון המוצע
2. כדאיות כלכלית לקידום הפרויקט
3. בעיות וקשיים צפויים בשלבי התכנון והביצוע.

### המלצה כוללת

1. המלצה מסכמת וברורה על סמך הנתונים והניתוחים שהוצגו בפרקים הקודמים
2. המלצה לפעילות נדרשת בשלבים שונים, על ציר הזמן.

### המלצות להמשך

1. לוחות זמנים לתכנון וביצוע.
2. רשימת גורמים רלוונטיים שמעורבותם דרושה לקידום הפרויקט.
3. משימות ומטלות נדרשות במהלך התכנון (מטלות ייחודיות).
4. תהליך תכנוני ושיווקי מומלץ.

### נספחים:

1. פירוט תכניות החלות על המתחם, תכניות בהכנה במתחם ו/או סביבתו, החלטות מוסדות התכנון ותגובות גופי התכנון.
2. סיכומי דיונים וראיונות עם כל הגורמים הרלבנטיים.
3. הצגת מסמכים רלוונטיים.
4. פירוט מקורות.

נספח ז' – נוסח ערבות מכרז

יודגש כי שם "החייב" בערבות הבנקאית צריך להיות זהה לשם המציע במכרז

---

לכבוד

רשות מקרקעי ישראל

רח' הצבי 15 (בניין בזק)

ת.ד. 2600, ירושלים 9438622

למכרז מס' 301/2014

הנדון: ערבות מס'

הננו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך של 10,000 ₪ (עשרת אלפים שקלים חדשים) אשר תדרשו מאת: \_\_\_\_\_ (שייקרא להלן - "החייב") בקשר עם מכרז מס' 301/2014, למתן שרותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק.

אנו נשלם לכם את הסכום הנ"ל בתוך חמישה עשר ימים מקבלת דרישתכם, בלי שיהיה עליכם לנמק את דרישתכם ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כלשהי שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב. ערבות זו תישאר בתוקפה מתאריך כתב ערבות זו עד לתאריך 1.1.2015 ועד בכלל, וכל דרישה על פיה צריכה להגיע בכתב לידי משרד החתום מטה שמענו הוא:

\_\_\_\_\_ .  
ערבות זו אינה ניתנת להעברה.

מודגש בזה כי דרישה בכתב כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסמיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר, וזו לא תחשב כדרישת ערבות זו.

\_\_\_\_\_ חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_ תאריך

## נספח ח'

(תצהיר איש צוות)

### תצהיר

אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

- 1 אני עושה תצהירי זה כחלק מהמסמכים המוגשים ע"י \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") למכרז 301/2014 שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ולהלן: "המכרז").
- 2 אני משמש ו/או התחייבתי לשמש בתפקיד \_\_\_\_\_ עבור המציע.
- 3 אני מתחייב להודיע בכתב לרשות לפחות 60 יום לפני שאפסיק לעבוד עבור המציע.
- 4 אינני נכלל בצוות של מציע אחר במכרז. (סעיף זה מיועד לכלכלן ולמתכנן. המהנדס והשמאי רשאים למחוק סעיף זה)
- 5 הפרטים שצוינו לגבי ולגבי ניסיוני המקצועי במסמכי ההצעה למכרז של המציע הינם נכונים ומדויקים.
- 6 אני לא אמצא משך כל תקופת ההתקשרות בין הרשות למציע (אם יזכה המציע במכרז), במצב של ניגוד אינטרסים עם מילוי תפקידיו של המציע, וזאת בהתאמה לאמור בסעיף 6 לתנאי המכרז. אני מתחייב להודיע לרשות בכתב לאלתר על כל שינוי או חשש לשינוי במצב דברים זה.
- 7 זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

### אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מ- \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע

בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר אמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

\_\_\_\_\_  
עו"ד

## נספח ט'

(תצהיר בעלי שליטה/בעלי עניין/חברי מועצת מנהלים/המנכ"ל)

### תצהיר

אני הח"מ \_\_\_\_\_, נושא ת.ז. מס' \_\_\_\_\_ מרחוב \_\_\_\_\_ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

- 1 אני עושה תצהירי זה כחלק מהמסמכים המוגשים ע"י \_\_\_\_\_ (להלן: "המציע") למכרז מס' \_\_\_\_\_ שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות" ולהלן: "המכרז").
- 2 אני בעל מניות/מנכ"ל/חבר מועצת מנהלים במציע.
- 3 אני וכן המציע עצמו וחברות בשליטת המציע או בשליטת מי שהינם בעלי שליטה במציע לא נימצא משך כל תקופת ההתקשרות בין הרשות למציע (אם יזכה המציע במכרז), במצב של ניגוד אינטרסים עם מילוי תפקידיו של המציע, וזאת בהתאמה לאמור בסעיף 6 לתנאי המכרז המהווים חלק ממסמכי המכרז.
- אני מתחייב להודיע לרשות בכתב לאלתר על כל שינוי או חשש לשינוי במצב דברים זה.
- 4 זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

\_\_\_\_\_

אישור

אני הח"מ \_\_\_\_\_, עו"ד מ- \_\_\_\_\_, מאשר בזאת כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע

בפני מר/גב' \_\_\_\_\_ נושא ת.ז. \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר אמת שאם לא כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו זה.

\_\_\_\_\_

עו"ד

## הצהרה וכתב התחייבות בדבר שמירה על סודיות

אל: רשות מקרקעי ישראל

מאת:	שם פרטי ומשפחה	כתובת ומס' טלפון	מספר זהות
	שם העוסק המורשה	מס' עוסק	

אני החתום מטה מצהיר בזה:

- הואיל:** ובמסגרת זכייתי במכרז למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק (להלן: המכרז) הוטל עלי לבצע פעולות מסוימות עבור רשות מקרקעי ישראל (להלן: הרשות);
- והואיל:** וידועים ונהירים לי עקרי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א - 1981, וחוק המחשבים התשנ"ה 1995;
- והואיל:** וידוע לי כי על פי חוק הגנת הפרטיות חלות עלי חובות לרבות החובה שלא לפגוע בפרטיות הזולת וכן חובת סודיות לגבי נתונים ומידע אם יגיעו אלי בתוקף עבודתי;
- והואיל** ובהתאם לתנאי המכרז על כל אחד מאנשי הצוות לחתום על טופס שמירת סודיות;

אשר על כן הנני מצהיר ומתחייב כדלקמן :

- המבוא להצהרה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- ידוע לי כי לא אוכל להעביר לכל גורם מלבד הרשות, כל מידע הנמצא ברשותי ו/או כל מידע אשר נאסף על ידי במסגרת התקשרותי עם הרשות, אלא אם יינתן אישור מראש ובכתב על ידי הרשות.
- ידוע לי שעל פי "חוק המחשבים" 1995 הפעולות הבאות הן עברות מחשב: שיבוש פעולות התקינה של המחשב או הפרעה לשימוש בו . העברה או איחסון של מידע כוזב, כתיבה, העברה או הפעלה של תוכנה שתוצאותיה הוא מידע כוזב, חדירה לחומר מחשב באמצעות התקשרות שלא כדין .
- הנני מתחייב בזאת לשמור על סודיות ולהמנע ממגע כל שהוא עם נתונים ומידע מחוץ למתחייב באורח מפורש וישיר עם עבודתי.  
אם יגיע אלי מידע ונתונים כלשהם הקשורים לעבודתי עם הרשות בדרך כלשהיא, במישרין או בעקיפין , אשמור סודיות לגבי המידע והנתונים ולא אעבירם לא אפרסמם, לא אעתיקם לשום מטרה שהיא, ולא אעשה בהם כל שמוש מחוץ למתחייב במסגרת עבודתי.

5. הנני מתחייב בזאת לדווח מידית למעסיקי ולרשות על כל חריגה או חשש לחריגה בתהום שמירת בטחון/סודיות/בטיחות אם אתקל בהם בעת ביצוע העבודה עבור הרשות.
6. כל סעיפי התחייבות זו יחולו עלי, בשינויים המחייבים, גם לאחר סיום עבודתי עבור הרשות.
7. ידוע לי כי הפרת הוראות חוק הגנת הפרטיות עלולה להוות עבירה פלילית, וכן עבירה אזרחית, לפי העניין, על כל המשתמע מכך.
8. אני מצהיר בזאת כי חתמתי על הצהרה וכתב התחייבות זה לאחר שקראתי והבנתי את תוכנו וכי החתימה למטה היא חתימתי .

ולראיה באתי על החתום

\_\_\_\_\_

חתימת המצהיר

\_\_\_\_\_

תאריך

### אישור עו"ד

הנני מאשר כי ביום \_\_\_\_\_ הופיע בפני עו"ד \_\_\_\_\_, מר/גב' \_\_\_\_\_, אשר זיהיתיו/ה באמצעות תעודת זהות מס' \_\_\_\_\_ ולאחר שהזהרתיו/ה להצהיר אמת ושאם לא י/תעשה כן י/תהא צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק, אישר/ה את נכונות הצהרתו/ה הנ"ל וחתם/ה עליה בפני.

\_\_\_\_\_

חתימה

\_\_\_\_\_

תאריך

## נספח יא'

(יוגש רק ע"י הזוכה במכרז)

### כתב ערבות

לכבוד  
רשות מקרקעי ישראל

הנדון: ערבות מס' \_\_\_\_\_.

אנו ערבים בזה כלפיכם לסילוק כל סכום עד לסך 25,000 ₪ (עשרים וחמישה אלף ₪), אשר תדרשו מאת \_\_\_\_\_ (להלן: "החייב") בקשר עם חוזה למתן שירותי סקר לבחינת עתודות קרקע ולהיתכנות תכנון ושיווק.

אנו נשלם לכם בכל סכום מתוך הסכום הנ"ל בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן כמפורט להלן:

"מדד חדש" – מדד שפורסם לאחרונה לפני התאריך הנקוב בדרישת הרשות.  
"מדד יסודי" – המדד שפורסם בגין חודש \_\_\_\_\_, שנת \_\_\_\_\_ (נקודות)  
"מדד המחירים לצרכן או מדד" – מדד המחירים הידוע בשם "מדד המחירים לצרכן" המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או גוף אחר שיבוא במקומה.

אנו נשלם כל סכום מתוך סכום הערבות בתוספת הפרשי הצמדה כאמור לעיל תוך חמישה עשר יום מיום קבלת דרישתכם הראשונה בכתב, מבלי שתהיו חייבים לנמק את דרישתכם או לבסס אותה, או לתת הסברים בקשר לכך, ומבלי לטעון כלפיכם טענת הגנה כל שהיא שיכולה לעמוד לחייב בקשר לחיוב כלפיכם, או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת החייב.

ערבות זו תישאר בתוקפה עד ליום \_\_\_\_\_ ועד בכלל אלא אם כן חודש תוקפה קודם. לאחר תאריך זה תהא ערבות זו בטלה ומבוטלת.

כל דרישה על פי ערבות זו יש להפנות לסניף הבנק שכתובתו: \_\_\_\_\_.

ערבות זו אינה ניתנת להעברה או להסבה בצורה כל שהיא.

מודגש בזה כי דרישה בכתב כאמור לעיל אינה כוללת דרישה שתגיע לבנק באמצעות פקסמיליה, מברק או כל אמצעי אלקטרוני אחר, וזו לא תחשב כדרישת ערבות זו.

בכבוד רב,

בנק \_\_\_\_\_

סניף \_\_\_\_\_