

□
החשב הכללי - ועדת הפטור
מספר פרוטוקול 5822

פרטים כלליים

המשרד הפונה	התקבל בוועדת הפטור	תאריך דיון
רשות מקרקעי ישראל	16.11.2025	08.12.2025
פרטי ההתקשרות המבוקשת		
נושא ההתקשרות	מטרת הפניה	תקנת חוק
מתן שירותי תכנון וניהול תכנון	הארכת התקשרות	3(4)(ב)(3)
מועד החלטת ועדת מכרזים הפונה	מספר פנייה	
05.11.2025	8001651712	

חברי ועדה נוכחים	תפקיד	תפקיד בוועדה
בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה
רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת
אביתר שמואל פרץ	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת ועדה

החלטת הוועדה

הוועדה ממליצה על : אישור ההתקשרות לפי תקנה 3(4)(ב)(3) לתקנות חובת המכרזים					
ההחלטה מותנית באישור של: החשב הכללי					
הוועדה מאשרת הארכת התקשרות עד ליום 31.05.2026 לאחר מועד זה, על המשרד לבצע פרויקטים חדשים במסגרת המכרז החדש.					
תקופת התקשרות התקשרות המשך נוספת הערות					
פרטי תקופה					
תאריך תחילה מבוקש	תאריך תחילה מאושר	תאריך סיום מבוקש	תאריך סיום מאושר	סכום מבוקש	היקף התקשרות מאושר מטבע (כולל מע"מ)
05.11.2025	08.12.2025	05.11.2026	31.05.2026	180,000,000	180,000,000
שקלים ישראלים חדשים					

דיון ונימוקים

1. רשות מקרקעי ישראל (להלן – הרשות) מבקשת התקשרות המשך עם 24 חברות מתכננות המפורטות בנספח (להלן – החברות) לצורך ביצוע שירותי תכנון וניהול תכנון.
2. החברות זכו במסגרת מכרז פומבי 302/2019 למתן שירותי תכנון וניהול תכנון עבור הרשות.
3. שירותי התכנון וניהול התכנון, כוללים בין היתר: ביצוע וניהול של פרוגרמות ותכנון ראשוני, הכנת תכניות שלד, תכניות אב, תכניות מתאר ותוכניות מפורטות, בכללן תכניות להתחדשות עירונית, תכניות לתשתיות, נספחי בינוי ושירותי תכנון נוספים וטיפול בכל הליכי אישור כחוק. בנוסף, השירותים כוללים אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ורישומה בלשכת רישום המקרקעין.
4. התמורה לחברות בגין השירותים מחושבת לפי יחידת שכר בסיסית, אשר מוכפלת במקדמי הפיתוח של הפרויקט, כגון: שטח הפרויקט, מ"ר בנוי, תסקירי סביבה ותוספות נוספות שנקבעו במסגרת המכרז.
5. הקצאת עבודה בין החברות נעשית במסגרת ועדת הרשאות לתכנון של הרשות, בה חברים נציגי היחידה המקצועית, נציג חשב המשרד ויועמ"ש (להלן - ועדת הרשאות).
6. התשלום בהתאם לאבני דרך עד לסיום הליכי התכנון הפרויקט, אשר עשוי להאריך לכדי 7-10 שנים ואף יותר שכן אישור התוכנית תלוי במספר גורמים חיצוניים רבים, כגון: ועדות התכנון, התנגדויות המוגשות לתכנית, סטטוס קנייני של הקרקעות, פדיון זכויות, הפקעות, דרישות של משרדי ממשלה, רשויות מקומיות וגופים ציבוריים וסטטוטוריים שונים.
7. תקופות ההתקשרות הוגדרה מיום 01.06.2020 ועד ליום 31.05.2023 בתוספת שנתיים אופציה עד ליום 31.05.2025 היקף

ההרשאות הכולל ששולם עד היום הוא כ- 860 מלש"ח.

8. ביום 18.11.2025 פורסם מכרז חדש לשירותי תכנון וניהול תכנון כאשר מועד אחרון להגשת הצעות נקבע ליום 15.01.2026.

9. להלן הלו"ז להמשך ההליך המכרזי:

9.1. בחירת זוכה (הערכה): 04/2026. (צפי לכמות מציעים גדולה + רכיב איכות במכרז)

9.2. תחילת אספקת השירותים (הערכה): רבעון 3 2026. (קליטה במכרז, חוזים פרטניים, כינוס ועדת הרשאות לפרויקטים חדשים).

10. על מנת לאפשר רציפות תפקודית, השלמת תוכניות הנמצאות בתהליך, והזמנת תוכניות ושירותי תכנון נוספים הנדרשים לרשות מבוקשת התקשרות המשך עם החברות.

11. עצירת ההתקשרות עם החברות, תשבית את היכולת של הרשות ליזום פעילות עסקית חדשה (קידום ופיתוח של פרויקטים חדשים אשר טרם יצאו לשיווק), עד לבחירת זוכים במכרז החדש. כלומר, תשבית פעילות חדשה בשוק הנדל"ן לתקופה של שנה.

12. יובהר כי הבקשה להארכה עבור הקצאה לפרויקטים חדשים לשם המשך קבלת השירותים, בעוד שהשלמת הפרויקטים הקיימים הינם עד תום כל פרויקט שהוקצה בהתאם לתנאי המכרז ולכן לא מובא בבקשה זו.

13. יובהר כי בשונה מאופן עבודת הרשות עד כה, כעת בהתאם להנחיית הרפרנטורה, היקף ההתקשרות המבוקש כעת כולל את ההתקשרות עם החברות, עד לתום הפרויקט ולא רק עד לתום חלק מאבני הדרך. כלומר, היקף התקשרות זה נדרש לשם השלמת הפרויקטים ב 10-15 השנים הקרובות.

14. אומדן העלות, מבוסס על היקף הפרויקטים הפעילים, הגדלות עבר שבוצעו לכל חברה מתוקף זכייתה במכרזים, ואומדנים בהתאם להערכת גורמי המקצוע ברשות.

15. התקשרות ההמשך בתנאים זהים להתקשרות המקורית.

16. מר אריה פדורוב, רפרנט מקרקעין, רפרנט מקרקעין ממליץ לאשר את התקשרות ההמשך.

מאשרים

פרטי אישור	שם פרטי ושם משפחה	תפקיד	תפקיד בוועדה	הערות
אישור	יהלי רוטנברג	החשב הכללי באוצר	גורם מאשר נוסף	
אישור	בנימין מנחם	סגן בכיר לחשב הכללי	יו"ר ועדה	
אישור	אביתר שמואל פרץ	סגן בכיר לחשב הכללי	חבר/ת וועדה	
אישור	רוני מר	יועץ משפטי	יועץ/ת משפטי/ת	

אישור החשב הכללי:

אני מחליט על אישור ההתקשרות כמפורט בהחלטה מספר 3000014763 לעיל,

לפי תקנה 3(4)(ב) (3) לתקנות חובת המכרזים.