

9754900-03 / هاتف  
9370078-03 / فاكس  
03-9754900 / טל  
03-9370078 / פקס



بلدية كفر قاسم منطقة رقم 48810  
עיריית כפר קאסם, מיקוד 48810

ישיבת הועדה שהוקמה על נוהל התקשרויות  
מיום 10/1/2018

נוכחים: מוחמד סרסור, גזבר  
ואיל ראבי, יועמ"ש  
קובי אלון, מנכ"ל

נשוא הדיון: התקשרות עם מתכנן להכנת תכניות לאיזור החקלאי והפיכתו לאיזור תעשייה

ואיל: מגיש את חוות דעתו שהוכנה מראש לענין ההתקשרות לפיה על ההתקשרות חלה תקנה 3 (8).

מוחמד: אני מציע לקבוע תנאי סף לבחירת מתכנן מוצע לדרוש ניסיון מיוחד בכנת תכוניות מתאר, כלליות ומפורטות מוצע לדרוש ניסיון של לפחות 10 שנים מוצע לדרוש ניסיון בעבודה מול ועדות התכנון והבניה משרד ממשלה

### החלטה

הוחלט פה לאמץ את תנאי הסף להשתתפות במכרז כפי שהוצעו ע"י גזבר

ואיל: אני מציע לפנות למציעים ולדרוש קבל הצעות בהתאם למפרט אחד

### החלטה

הוחלט פה אחד לפנות למספר מציעים שעומדים בתנאי הסף



ישיבת העודה שהוקמה על פי נוהל התקשרויות  
מיום 21/1/2018

נוכחים: מוחמד סרסור, גזבר  
ואיל ראבי, יועמ"ש  
קובי אלון, מנכ"ל

נשוא הדיון: התקשרות עם מתכנן להכנת תכניות לאיזור החקלאי והפיכתו לאיזור תעשייה

קובי: בשלב ראשון נערכו פניות למתכננים ושם נדרשו להגיש הצעות לתוכניות מפורטות אך בשל המחיר והעבודה הרבה הוחלט בשלב זה ובשל הדרישה הדחופה לצמצם את העבודה להכנת תכנית כלליות אשר תקבע את השימושים המותרים וללא הכנת תוכנית מפורטת. מכך שלח מהנדס הרשות לכמה מציעים והתקבלו שתי הצעות המוחנות היום לדיון

ואיל: ההצעה של פרופ' אבי דגני והצעה של המהנדס אריק ההצעה של אריק יותר זולה מההצעה של פרופ' דגני הועדה ראינה את שני המציעים ושמעה את אני מאמין שלהם וקיימה עימם דיונים שמעה מה הניסיון של כל מציע ומה הצעתו לגבי האיזור המוצע התרשמה משני המציעים ואף שמעה על דרך העבודה של כל מציע

מוחמד: מדובר בשני מציעים רציניים אך עם יתרון לאריק לאריק יש יותר ניסיון בהכנת תכניות ועבודה מול המשרדים וועדות התכנון והבניה אריק התחייב לבצע את העבודה במהירות המקסימאלית אריק התחייב להיות זמין בכל שעות היום ואף הלילה. פרופ' דגני כמשרד אין לו ניסיון רב בהכנת תכניות מסוג התוכניות המוצעות אריק הגיש הצעה יותר זולה ומההצעה של פרופ' דגני גם תנאי תשלום הוכתבו ע"י העירייה שאל התאימו לפרופ' דגני

קובי: ההצעה של אריק שפיר עומדת ע"ס 1,111,500  
ההצעה של וינגרט בע"מ עומדת ע"ס 1,404,000

ואיל: מה אתם מצעים

קובי: אני מציע להתייעץ עם מהנדס הרשות ולשמוע את דעתו

ואיל: אין בעיה אזמין את המהנדס

המהנדס סמיר התייצב

סמיר: אני התרשמתי משניהם אך אריק יותר מעשי, מכיר את העבודה בשטח, והוא הבין את דרישות העירייה ומטרותיה בהכנת התכנון. אם אני אשאל במה אתה בוחר הייתי ממליץ להתקשר עם אריק שפיר.

ואיל: נא להצביע



החלטה

הוחלט פה אחד להמליץ לראש הרשות להתקשר עם אריק שפיר שכן הצעתו הינה ההצעה הזוכה והמתאימה ביותר לצרכי הרשות

קובי

ואיל

סמיר



פקס : 153-546275522  
waeilR@kfar-qasem.muni.il

תאריך : 10/1/2018

לכבוד  
מר קובי אלון, מנכ"ל  
מר מוחמד סרסור, גזבר

ג.ג

הנדון : חוות דעת ענין ההתקשרות  
נוהל ההתקשרויות חוזר מנכ"ל 8/16,

נתבקשת לחוות דעתי האם התקנה 3 (8) חלה על ההתקשרות עם מתכנון לאיזור  
החקלאי והפיכת לאיזור לתעשייה קלה?

1. בתקנה 3 לתקנות העיריות מכרזים, מפורטים סוגי החוזים אשר העירייה  
ראשית להתקשר בהם ללא מכרז.

2. תקנה 3 (8) לתקנות המכרזים קובעת

" חוזה לביצוע עבודה מקצועית הדורשת ידע ומומחיות מיוחדים,  
או יחסי אמון מיוחדים. כגון: עבודות תכנון, פיקוח, מדידה,  
שמאות, ייעוץ ועבודות כיוצא באלה "

3. כוונת מתקין התקנות בקובעו פטור זה ממכרז נובעת מהעובדה כי בעבודות  
מסוג זה אין המחיר מהווה בהכרח את הקריטריון הראשי לבחירה הטובה  
ביותר. הקריטריונים כמו אימון, נסיון, התאמה מיוחדת לעבודה, ידע  
ומומחיות אינם קריטריונים מבוהקים הניתנים להשוואה ולתחרות.  
בתחומים של עבודות תכנון פיקוח, מדידה, שמאות וכ"י קיימים תעריפים  
פחות או יותר קבועים, כך שנשלל יסוד התחרות הכלכלית שבין  
הגורמים המעוניינים.

4. מכל האמור לעיל עולה כי ההתקשרות עם מתכנן שהינו בעל ידע ומומחיות  
מיוחדים ויחסי אימון מחייבת ביצוע התקשרות על פי הנוהל וזאת על מנת  
להבטיח התקשרות עם מתכנן אשר יתאים לדרישות העירייה ולהגשים את  
מטרת מההתקשרות.

5. לדעתי ההתקשרות עם המתכנן עדיף שתיעשה על פי נוהל התקשרויות.

בכבוד רב  
עו"ד ואיל ראבי  
יועץ משפטי לעיריית כפר קאסם

**From:** Kobi Alon

**Sent:** Monday, December 25, 2017 12:04 PM

**To:** Shareefa Rmadan <ShareefaR@kfar-qasem.muni.il>

**Cc:** Sameer Badeer <SameerB@kfar-qasem.muni.il>; Adel Badeir <AdelB@kfar-qasem.muni.il>; Kefaha Amer <KefahaA@kfar-qasem.muni.il>; Waeil Rabi <WaeilR@kfar-qasem.muni.il>

**Subject:** FW: הצעת מחיר לתכנון אזור נוף הארץ כפר קאסם

שריפה היקרה שלום רב,

אודה לך באם תוכלי להפיץ את הבקשה למתכננים הבאים

אבי דגני  
אריק שפיר  
צדיק אליקים

כמובן לכל אחד בנפרד.

קובי אלון

מנכ"ל עיריית כפר קאסם

מייל: [KobiA@kfar-qasem.muni.il](mailto:KobiA@kfar-qasem.muni.il)

טל': 03-9754901 פקס: 153-508878251 נייד: 050-8878251

---

**From:** Sameer Badeer

**Sent:** Monday, December 25, 2017 11:58 AM

**To:** Kefaha Amer <KefahaA@kfar-qasem.muni.il>; Kobi Alon <KobiA@kfar-qasem.muni.il>

**Subject:** הצעת מחיר לתכנון אזור נוף הארץ כפר קאסם

קובי שלום  
מצ"ב נוסח הצעת המחיר לתכנון נוף הארץ להפצה למתכננים לצורך קבלת הצעות לביצוע התכנון בנוף הארץ

בכבוד רב ,

בדיר סמיר  
מהנדס העיר כפר קאסם  
טל': 03-9754908  
נייד: 053-4474936  
פקס: 03-9071750  
דוא"ל: [sameerb@kfar-qasem.muni.il](mailto:sameerb@kfar-qasem.muni.il)



25/12/2017

### בקשה להצעת מחיר

עיריית כפר קאסם מבקשת לקבל הצעת מחיר להכנה ואישור תכנית שינוי לתמ"מ 21/3 ותוכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לצורך הסדרה סטטוטורית-תכנונית של שטח קיים לתעסוקה, אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה "נוף הארץ" בעיר כפר קאסם

#### רקע:

המדובר בחטיבת קרקע בתחומה המוניציפלי של העיר כפר קאסם, ממוקמת מזרחית לכביש 6 מערבית לשטח הבנוי של כפר קאסם, צפונית לכביש 5 ודרומית לכפר ברא בשטח של כ-2500 דונם.

השטח המדובר נמצא מחוץ לתחום המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית של מחוז מרכז-תמ"מ/21/3, כמו כן בשטח, ברובו קיימים מבנים בעיקר של אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה עבודה זו מציעה שינוי לתמ"מ/21/3 מיעוד של "נוף כפרי פתוח" ל-"תעסוקה, אחסנה ומלאכה" וכן תכנית מתאר בהתאם ובמסגרת זו:

- א. תוספת שטח לפיתוח בתוך גבולות "המרקם העירוני" על פי תמ"מ א 35.
- ב. שינוי גבולות ו/או תוספת שטח לפיתוח המהווה שינוי לתמ"מ 21/3.
- ג. הסדרת המצב הקיים.
- ד. חלוקת השטח למתחמים לצורך תכנון מפורט עתידי.
- ה. הוראות / הנחיות מפורטות להכנת תכניות למתחמים.
- ו. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחמים בתכניות עתידיות.

#### תכולת העבודה:

- א. הכנת שינוי לתמ"מ – (תשריט בקני"מ 1:50,000 והוראות).
- ב. הכנת תכנית מתאר מקומית.

= תכנית אדריכלית – (בקני"מ 1:2,500)

ג. הכנת נספחים (מנחים):

= נספח תנועה ותחבורה – תוואי הדרכים הראשיות (בקני"מ 1:5,000).

= נספח מים וביוב (בקני"מ 1:5,000).

= נספח ניקוז והידרולוגיה (בקני"מ 1:5,000).

ד. הכנת דוחות / מסמכים:

= פרוגרמה כלכלית – תעסוקתית למתחם.

= מסמך נופי סביבתי (בהתאם להוראות תמ"מ א 35).

שכ"ט ושלבי תשלום:

שכר הטרחה (פאושאלי) מוצע – לא כולל מע"מ:

הاتف / 9754900-03  
פקס / 9370078-03  
טל / 03-9754900  
פקס / 03-9370078



بلدية كفر قاسم منطقه رقم 48810

עיריית כפר קאסם, מיקוד 48810

שלבי התשלום:

מ"ס	פרוט עבודה	% משכ"ט	% מצטבר
1	הכנת שינוי לתמ"מ	5%	5%
2	הכנת פרוגרמה כלכלית-תעסוקתית	5%	10%
3	הכנת תכנית מתאר מקומית	15%	25%
4	דיון להמלצה בוועדה המחוזית למועצה הארצית על שינוי תמ"מ	15%	40%
5	החלטת המועצה הארצית על הסמכת הולנת"ע לדון בהפקדת התכנית ודיון בהתנגדויות במידה ותוגשנה ולהחליט בהן ובתכנית.	10%	50%
6	דיון בולנת"ע לאישור הפקדת שינוי תמ"מ בתנאים	15%	65%
7	מילוי תנאי ההפקדה והפקדה בפועל של התוכנית	15%	80%
8	מתן תוקף לתוכנית	20%	100%

תחילת עבודה : מיד עם חתימת ההסכם .

המציע יציע להלן לו"ז צפוי וריאלי  
לסיום העבודה :

מועד אחרון להגשת הצעות תאריך 21.01.2018 שעה 12:00 .

ההצעות יוגשו למר סמיר בדיר – מהנדס העיר :

[sameerb@kfar-qasem.muni.il](mailto:sameerb@kfar-qasem.muni.il)

טל' : 053-4474936

או למנכ"ל העירייה מר קובי אלון :

[kobia@kfar-qasem.muni.il](mailto:kobia@kfar-qasem.muni.il)

טל' : 050-8878251

20/1/2018

הצעת מחיר להכנה ואישור תכנית שינוי לתמ"מ/21/3 ותכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת, לצורך הסדרה סטוטורית-תכנונית של שטח קיים לתעסוקה, אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה "נוף הארץ" בעיר כפר קאסם

### רקע:

המדובר בחטיבת קרקע בתחומה המוניציפלי של העיר כפר קאסם, ממוקמת מזרחית לכביש 6, מערבית לשטח הבנוי של כפר קאסם, צפונית לכביש 5 ודרומית לכפר ברא.

השטח המדובר נמצא מחוץ לתחום המיועד לפיתוח עירוני על פי תכנית המתאר המחוזית של מחוז מרכז-תמ"מ/21/3, כמו כן בשטח, ברובו, קיימים מבנים בעיקר של אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה.

עבודה זו מציעה שינוי לתמ"מ/21/3 מיעוד של "נוף כפרי פתוח" ל"תעסוקה, אחסנה ומלאכה" וכן תכנית מתאר בהתאם ובמסגרת זו:

א. תוספת שטח לפיתוח בתוך גבולות "המרקם העירוני" על פי תמ"א 35

ב. שינוי גבולות ו/או תוספת שטח לפיתוח המהווה שינוי לתמ"מ/21/3

ג. הסדרת המצב הקיים

ד. חלוקת השטח למתחמים לצורך תכנון מפורט עתידי

ה. הוראות / הנחיות מפורטות להכנת תכניות למתחמים

ו. קביעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחמים בתכניות עתידיות

### תכולת העבודה :

א. הכנת שינוי לתמ"מ- (תשריט בקנ"מ 1:50,000 והוראות)

ב. הכנת תכנית מתאר מקומית:

# תכנית אדריכלית- ( בקנ"מ 1:2,500 )

הכנת נספחים (מנחים):

# נספח תנועה ותחבורה – תוואי הדרכים הראשיות (בקנ"מ 1:5,000)

# נספח מים וביוב ( בקנ"מ 1:5,000 )

# נספח: ניקוז והידרולוגיה ( בקנ"מ 1:5,000 )

הכנת דוחות / מסמכים:

# פרוגרמה כלכלית-תעסוקתית למתחם

# מסמך נופי-סביבתי (בהתאם להוראות תמ"א 35)

**שכ"ט ושלבי תשלום :**

**שכר הטרחה (פאושלי) :**

950,000 ₪ + מע"מ

**שלבי התשלום:**

מ"ס	פרוט עבודה	% משכ"ט	% מצטבר
1	הכנת שינוי לתמ"מ	5%	5%
2	הכנת פרוגרמה כלכלית-תעסוקתית	5%	10%
3	הכנת תכנית מתאר מקומית	15%	25%
4	דיון להמלצה בועדה המחוזית למועצה הארצית על שינוי תמ"מ	15%	40%
5	החלטת המועצה הארצית על הסמכת הולנת"ע לדון בהפקדת התכנית ודיון בהתנגדויות במידה ותוגשנה ולהחליט בהן ובתכנית	10%	50%
6	דיון בולנת"ע לאישור הפקדת שינוי תמ"מ בתנאים	15%	65%
7	מילוי תנאי ההפקדה והפקדה בפועל של התוכנית	15%	80%
8	מתן תוקף לתוכנית	20%	100%

**תחילת עבודה:** מיד עם חתימה על הסכם

**לו"ז (ראלי) מתוכנן לביצוע:**

3-5 שנים ממועד תחילת העבודה ועד למועד פרסום דבר אישור התכנית ברשומות, זאת במידה ולא יהיו עיכובים הנובעים מהגשת התנגדויות ומהליכים משפטיים.

**היתרונות שבשכירת שרותי:**

- היכרות רבת שנים עם לשכת התכנון- ועדה מחוזית מרכז
- היכרות מעמיקה עם מערכת התכנון הארצית
- ידע והבנה בהליכי תכנון סטטוטורי מורכבים
- בעל ניסיון רב בתחום הכשרה / הסדרת בניה
- היכרות מעמיקה עם האזור, צרכי האוכלוסייה ומורכבות דפוס הבעלות על הקרקע
- אפשרות להעסקה, כחלק מצוות התכנון, גם אנשי מקצוע מקומיים

28 דצמבר 2017

לכ' **מר קובי אלון**  
מנכ"ל עיריית כפר קאסם  
**מר סמיר בדיר**  
מהנדס העיר

שלום רב,

מכתבנו זה הינו מענה לפנייה שקיבלנו ביום 24/12/2017 מעיריית כפר קאסם, שעיקרה מצוטט להלן והנוסח המלא שלה פירט את התפוקות שהמתכנן מתבקש ליצר במסגרת התכנון המבוקש ("התכנון"):

**עיריית כפר קאסם מבקשת לקבל הצעת מחיר להכנה ואישור תכנית שינוי לתמ"מ 21/3 ותוכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לצורך הסדרה סטטוטורית-תכנונית של שטח קיים לתעסוקה, אחסנה, לוגיסטיקה ומלאכה "נוף הארץ" בעיר כפר קאסם.**

לפי המפרט של העירייה המדובר בחטיבת קרקע בתחומה המוניציפלי של העיר הממוקמת מזרחית לכביש 6, מערבית לשטח הבנוי של כפר קאסם, צפונית לכביש 5 ודרומית לכפר ברא. השטח הנדון מסתכם בכ- 2,500 דונם.

צוות התכנון שלנו מטעם חברת גיאוקרטוגרפיה, המכון למחקר מרחבי בע"מ כולל בין היתר את האדריכל **עדן בר**, יועץ תנועה ותחבורה מחברה מובילה בתחום וכל יתר היועצים והמתכננים הדרושים לביצוע התכנית.

חברתנו תופקד בין היתר על הכנת הפרוגרמה הכלכלית ובכל הנוגע לניהול צוות התכנון, הקשר השוטף מול המזמין וכל הנדרש לקידום מיטבי של יעדי התכנית מטעם העירייה, במובן הכמותי והאיכותני. פרופיל מקצועי של ראשי צוות התכנון הומצא לכם בנפרד.

**התבקשנו בפנייתכם האחרונה הנ"ל להגיש הצעת מחיר לביצוע התכנון הנ"ל, ולהלן הצעתנו:**

## **1. שכר הטרחה ותנאי תשלום יהיו בהתייחס לשלבים, תפוקות ותוצאות כדלהלן:**

1.1 שכר הטרחה

הצעת המחיר שלנו מסתכמת ב-1,200,000 ₪+ מע"מ

### **1.2 תנאי התשלום המוצעים: % משכר טרחה שוטף:**

הערה: שלבי התשלום מוצגים כתהליך עוקב.

התשלום בפועל מתייחס לכל סיום שלב שיבוצע, וישולם בנפרד ללא קשר למיקומו ברשימה שלהלן.

- 1) הכנת שינוי לתמ"מ-5%
- 2) הכנת פרוגרמה כלכלית- תעסוקתית (כולל דוח מצב קיים)-15%
- 3) הכנת תכנית מתאר מקומית-20%
- 4) דיון להמלצה בוועדה המחוזית למועצה הארצית על שינוי התמ"מ-15%
- 5) החלטת המו"א על הסמכת הולנת"ע לדון בהפקדת התכנית ודיון בהתנגדויות במידה ותוגשנה ולהחליט בהם ובתכנית-10%
- 6) דיון בולנת"ע לאישור הפקדת שינוי תמ"מ בתנאים-10%
- 7) מילוי תנאי ההפקדה והפקדה בפועל של התכנית- 15%
- 8) מתן תוקף לתכנית- 10%

## 2. לוח זמנים

תהליך העבודה של צוות התכנון הוא ללא זמני תגובת המזמין ותהליכי הרישוי של הוועדות השונות (ולאחר קבלת מדידה מתאימה):

-הגשת טיוטת מצב קיים של כל הצוות כ - 3 חודשים  
-הכנת טיוטה ראשונית של תוכנית המתאר הכוללת כ- 4 חודשים  
-הגשת טיוטת שינוי לת.מ.מ. כ - 2 חודשים

כל שאר לוחות הזמנים תלויים בתהליך העבודה השוטפת עם מזמין העבודה והוועדות. אנו מתחייבים להגיב ולערוך תיקונים מיידית לאחר קבלתם ובזמני עבודה המקובלים בענף.

## 3. הגדרת התהליך הסטטוטורי ותפוקות צוות התכנון

על ידי צוות התכנון יופקו 2 מוצרים עיקריים, וכל הנדרש תכנונית לצורך השגתם:

-תוכנית מתאר כוללת על פי הגדרותיה בחוק לשטח הקו הכחול של כ - 2,500 דונם.  
-תוכנית ותוצריה יערכו לפי ה"המתווה להכנת תוכנית מתאר כוללת ליישוב" של האגף לתכנון מקומי של מינהל התכנון - משרד הפנים. (מצורפת חוברת ההנחיות).  
-התוצר יכלול את כל הסעיפים הרלוונטיים מחוברת ההנחיות לאיזורי הייעוד המתוכננים.

-שינוי לת.מ.מ. 3/21 ליעודי קרקע חדשים במקום חקלאי.  
-התשריט יערך בק"מ 1:50,000 עם תקנון נלווה על פי הנחיות החוק ומנהל התכנון ככל שיידרש לצורך אישור התוכנית בוועדות השונות.

בברכה,

פרופ' אבי דגני  
נשיא קב' גיאוקרטוגרפיה

## **הצעה מפורטת: מתחם תעסוקה חדש כפר קאסם תכנית עבודה להכנת תב"ע**

### מרחב התכנון

כפר קאסם מונה היום מעל 22,000 נפש, המדורגים באשכול חברתי כלכלי 3. ביישוב הוקם אזור תעשייה "לב הארץ". העירייה מעוניינת בשדרוג כלכלי, המחייב חיזוק הבסיס הכלכלי וניצול יתרונות המיקום שלה. שטח המתחם כ-600 ד'. היעוד כיום חקלאי. יש בחלק מהשטח מבנים בבניה קלה.



לעבודה שני שלבים עיקריים:

א. **גיבוש הפרוגרמה הרצויה לאזור, לפי מתחמים, ולפי לוח זמנים אפשרי ליישום שלב קריטי בעבודה, שלמיטב ידיעתנו, לא נעשה בתב"עות לאזורי תעסוקה. אין מדובר בסקר עסקים לבדיקת מצב קיים, גיבוש הפרוגרמה הרצויה צריכה להתבסס על עולם התחרות ואפיון הפרופיל התחרותי של המתחם.** תוך התייחסות גם לפריסת מבנים קיימים בשטח והרכב הבעלות. כאמור תבחן במסגרת זו גם האופציה לתחנה של רכבת מטענים.

ב. **הכנת תכנית בניין עיר, בהתאם לאבני הדרך הנהוגות להכנת תכנית סטטוטורית ולאישורה.** זאת, במגמה להשיג לוח זמנים קצר, ככל האפשר, תוך התגברות על חסמים פוטנציאליים, הסדרה של הבנייה הקיימת לוגיסטיקה ותעשייה.

## שלב א: גיבוש הפרוגרמה הרצויה לאזור התעסוקה

התכנית החדשה תיתן מענה לביקוש העתידי הצפוי למתחם החדש, כפונקציה של:

- התחרות הצפויה במרחב הרלוונטי,
- מיקום המתחם במרחב המטרופוליטני,
- נגישות ומערכת הדרכים,
- תדמיות המקום,
- רמת מחירים צפויה לשטחי התעסוקה
- חיזוי לאורך זמן.

### משימות העבודה



העבודה תספק ניתוח מעמיק של סוגיות המפתח הבאות:

1. ביקוש לשטחי תעשייה ולוגיסטיקה במרחב – לפי קהלי יעד
  2. סקירת עולם התחרות – מוקדי תעסוקה מתחרים במספר מעגלי ביקוש
  3. הגדרת קהל מטרה מתאים לשטחי תעסוקה במתחם .
  4. שטחי מסחר ושירותים נלווים.
  5. המשמעות של התמחות בנישה בת תחרות לאור היצע קיים ומתוכנן באזור צומת קסם.
- תבחן האופציה של תחנה לרכבת מטענים.

כל הנ"ל ישמש נקודת מוצא לגיבוש פרוגרמה פיזית ולהתנעת תהליך התכנון הסטטוטורי.

### הפעלת מודלים של ביקוש מול היצע

בדיקת ההיתכנות הכלכלית תבוצע באמצעות מודל רב משתנים, שפותח על ידי גיאוקרטוגרפיה לפיתוח אזורי תעסוקה חדשים או קיימים, עבור משרד האוצר ב-10-2008 ומאז הופעל המודל במספר רב של אזורי תעסוקה. המודל כולל את מערך השיקולים למיקום של עסקים ומעניק ציון לאזור שנבחן לעומת התחרות הקיימת והעתידיה. למשוואת המודל נכנסים מאפיינים המשפיעים על ביקוש לכל אזור תחרות.

בדיקת ההיתכנות תאפשר לגזור תכנית כלכלית-פרוגרמטית, שמפרטת את תמהיל השימושים המתאים למתחם ואת השלבויות הנדרשת:

- נתייחס גם להשקעות בתשתית הנדרשות לקידום המתחם לפי שלבים ומקורות מימון.
- נתייחס לבעלויות, מדינה/פרטי, במטרה לגבש תכנית מוסכמת וקונצנזוס בשלב הסטוטורי.

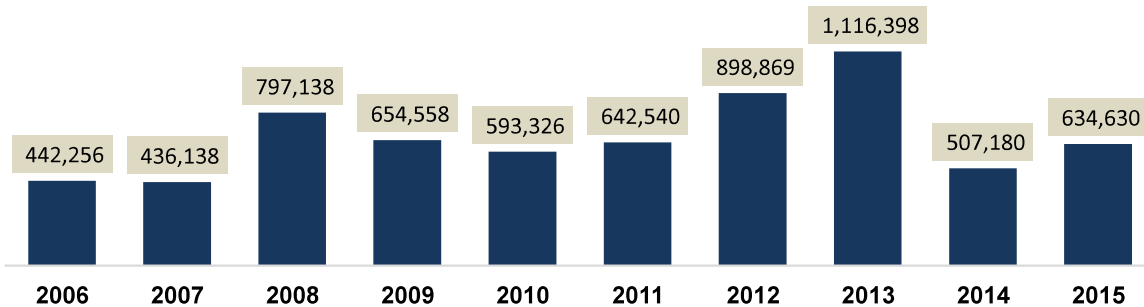
### **המתודולוגיה כוללת:**

**1. תחזית ביקושים** לשטחי תעסוקה במרחב כולו לטווח ארוך ובינוני.

**2. בחינת עולם התחרות**

סינון אזורי תחרות ישירה וזיהוי היתרונות היחסיים של המתחרים בהתייחס לתעסוקה וללוגיסטיקה.

### **התפתחות שטחי תעסוקה במחוז המרכז בחתך רב שנתי – כפר קאסם חלק ממערך זה**



איסוף הנתונים יתבסס על מספר מקורות מידע: מקורות רשמיים, ראיונות עם אנשי מפתח, מערכות המידע של גיאוקרטוגרפיה, איסוף מידע בשטח והתייעצות עם אנשי מקצוע.

**3. עריכת ראיונות וסקרים**

הניסיון המחקרי בגיאוקרטוגרפיה, שגובש ממאות ראיונות עומק ואלפי סקרים עם מנהלים של עסקים מתחומים שונים, מלמד על מספר פרמטרים קריטיים לבחירת מיקום לעסק. משתנים שיבחנו באמצעות סקר כמותי בהקשר ליישוב הנדון. פרמטרים אלו כוללים, בין היתר:

- עלויות המיקום (שכ"ד, עלות אחזקה, ארנונה)
- תדמית המקום
- נגישות לכוח אדם
- מיקום ביחס לעובדים
- מערכת התנועה
- סביבה עסקית
- תשתיות תומכות

- ביקוש לשירותים משלימים לעסקים
- ביקוש לשירותים משלימים לעובדים

**4. ייערך אפיון הקהל המתאים ביותר להוות שוכרים/רוכשים פוטנציאליים למתחם**

**5. יערך אומדן השטח הנדרש למסחר ולשירותים**

ניתוח צרכים נדרשים כפונקציה של המועסקים והעסקים במתחם וכפונקציה של תושבי הסביבה.

**6. פרוגרמה כלכלית**

**תוכן פרוגרמה של שימושי קרקע, שמביאה בחשבון את מאזן הביקוש וההיצע ברמה המרחבית ואת צרכי היישוב, כולל התייחסות לסוגי שימושים, גדלי מגרשים ומיקום שלהם בתוך אזור התעסוקה וכולל הסדרת הפעילויות הקיימות.**

התכנית תתייחס לשימושים נוספים תומכים, לצרכים של העסקים כדי לייצר במקום יתרון יחסי או השלמה לשימושים באזורים אחרים.

**קצב השיווק הצפוי לשטחי התעסוקה יהיה גורם משפיע על שלביות התכנית, תוך העדפה בין חלקים שונים בתכנית – למשל פיתוח מוקדם של שטחים ספציפיים.**  
**כאמור, יובאו בחשבון השקעות נדרשות בתשתיות על ובפיתוח משלים, בדגש על תחבורה ובהתאמה לשלביות מימוש הפרוגרמה.**

**להלן סיכום שלבי העבודה - לנושא הפרוגרמה.**

**שלב מקדים - היתכנות ונתוח עלות תועלת**

- זיהוי הביקוש הצפוי בטווח הארוך לשימושים שונים
- היתכנות עסקית בזיקה למרחב התכנית
- הקף שיווקים חזוי והערכת עלויות פיתוח
- ניתוח עלות תועלת בראיה מוניציפלית ופיסקלית



**ניתוח ואבחון מצב קיים**

- סקירת בעלויות
- סקירת מבנים קיימים בשטח
- סקירת מצב תכנוני המאפשר והמוצע במתחם
- סקירת מצב תכנוני ברשויות ובמתחמים סמוכים וקשרי גומלין



**חלופות תכנון**

- פרופיל תחרותי של המתחם
- תמהיל שימושים והיקף השטחים
- בדיקה כלכלית לחלופות השונות
- פרוגרמה כלכלית



**פיתוח חלופת תכנון נבחרת לתכנון מפורט לתכנית בניין עיר**



**שלב ב' - הכנת התכנית הסטטוטורית**

להלן שלבי העבודה לערכית תכנית סטטוטורית:

**1. פיתוח החלופה נבחרת**

לאור הפרוגרמה הכלכלית יבנה האדריכל, ראש צוות התכנון, בתיאום עם הצוות את פרטי החלופות האפשריות לרבות:

- הגדרת ה"קו הכחול"
- תמהיל שימושי הקרקע
- היקף זכויות ואחוזי בנייה
- פתרונות נגישות וכבישי גישה
- הסדרת תשתיות
- התייחסות לסוגיית הבעלויות והסדרת המבנים הקיימים בשטח

**2. הגשת התכנית, תשריט ותקנון לוועדה המקומית**

לאחר היזון חוזר ותהליך "פרה רולינג" על עקרונות התוכנית, ראשית עם נציגי העירייה/חכ"ל וכן משרד הפנים ומנהל התכנון ייגש הצוות להכנת מסמכי התכנית לפי ס. 145 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, כלומר:

- הכנת תשריט על רקע מפת מדידה מעודכנת ותאי שטח /מגרשים/ יח' קניין
- יעודי קרקע
- התווית דרכים ותשתיות
- קביעת קווי בנין וכיו"ב

- הכנת מסמך הוראות התכנית (תקנון) לרבות:

- הוראות בעניין שימושי קרקע המותרים בתוקף התכנית
- זכויות בנייה
- הנחיות למימוש

כל האמור לעיל לפי נוהל מבא"ת של מנהל התכנון.

3. הגשת התכנית לוועדה המחוזית.

4. ליווי להפקדה ועד לאישור סופי.

## לוח זמנים

### ■ לוחות זמנים

- **שלב א':** בחינת ההיתכנות והפרוגרמה הכלכלית הרב שנתית – יושלם בתוך כ-3 חודשים מאישור העבודה
- **שלב ב':** הכנת תכנית בנין ערים סטטוטורית למתחם, הינה תהליך שיחזכ בידי החברה המנהלת ואדריכל התכנית מול רשויות התכנון בתאום עם העירייה. לוחות זמנים ייקבעו בהמשך בהתאם לאבני דרך. לוח זמנים משוער- לכל התהליך כ-24 חודש.

נשמח לעמוד לרשותכם,

בברכה

ד"ר רינה דגני  
מנכ"ל

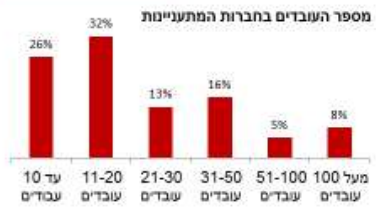


להלן, דוגמאות לממצאים שהוגשו בעבודות עם מטרות דומות, הנתונים להמחשה בלבד!

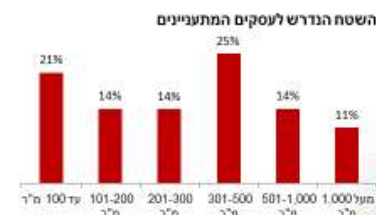




**אפיון העסקים שיתעניינו בפרויקט**



**מספר העובדים**  
רוב העסקים שיתעניינו בפרויקט הם עסקים בינוניים בני 10-50 עובדים. קיים ביקוש גם אם נמוך, גם של עסקים גדולים בני למעלה מ-50 ו-100 עובדים. כרבע הם עסקים קטנים בני עד 10 עובדים. במעגל הביקוש השני, שיעור גבוה יותר של עסקים קטנים.



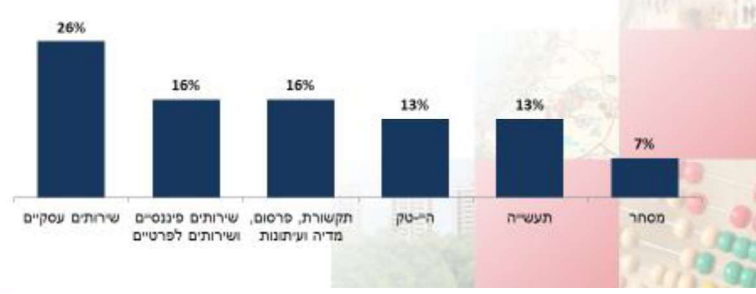
**שטח נדרש**  
השטחים המבוקשים בפרויקט הם גדלים שונים, המוצר השכיח ביותר הוא משרד בשטח של כ-300 מ"ר. לצד זאת, ניתן יהיה לאתר גם שוכרים גדולים בהיקף של כ-1,000 מ"ר ויותר. חברות ההיי-טק דורשות שטחים מעט יותר גדולים של למעלה מ-500 מ"ר לעומת חברות לשירותים עסקיים ופיננסיים שצריכות עד 500 מ"ר ופחות.

26



**מי העסקים שמעוניינים לשכור משרדים בפרויקט**

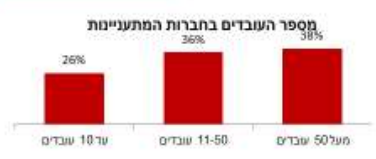
הפרויקט עשוי להתאים למגוון רחב של חברות ותמהיל העסקים בו יכלול, בין היתר, חברות שירותים עסקיים כדוגמת חברות בניין, נדל"ן, הנדסה ולצידן חברות שירותים פיננסיים כדוגמת רואי חשבון, סוכנויות ביטוח וחברות תקשורת, פרסום, מדיה ועיתונות.



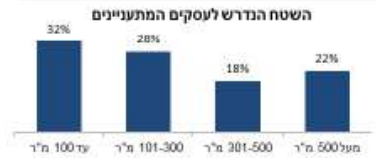
28



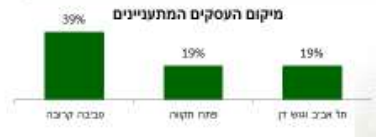
**אפיון העסקים שיתעניינו בפרויקט**



**מספר העובדים**  
שליש מהמתעניינים הם עסקים בינוניים, 11-50 עובדים. 40% הם עסקים גדולים, מעל 50 עובדים, כמחציתם גדולים יותר. כרבע בלבד הם עסקים קטנים, עד 10 עובדים.



**שטח נדרש**  
כשליש מהביקוש הוא לשטחים עד 100 מ"ר. כחמישית, 500 מ"ר ומעלה. ניתן יהיה לשווק שטחים גדולים, לחברות גדולות שישמשו כעוגנים. חברות אלו יכולות לבוא מתחומי שירותים העסקיים, תקשורת והיי טק.



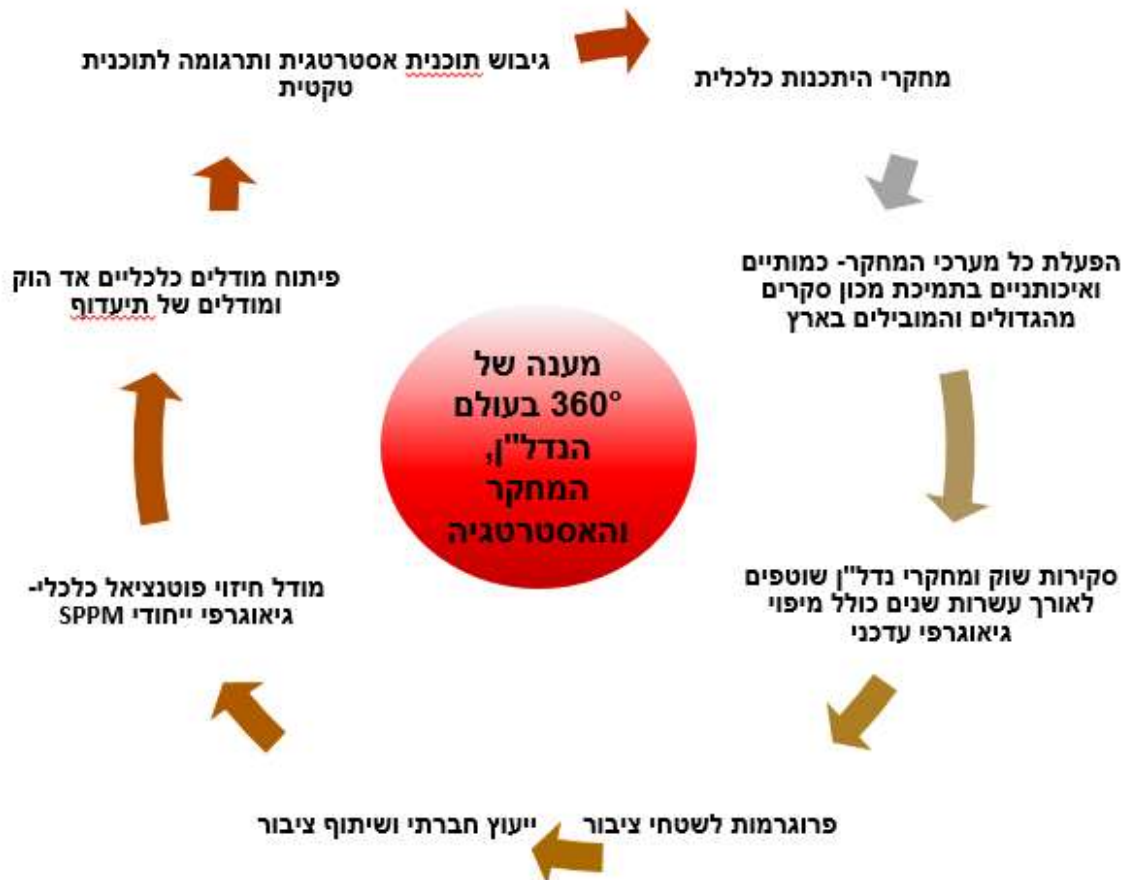
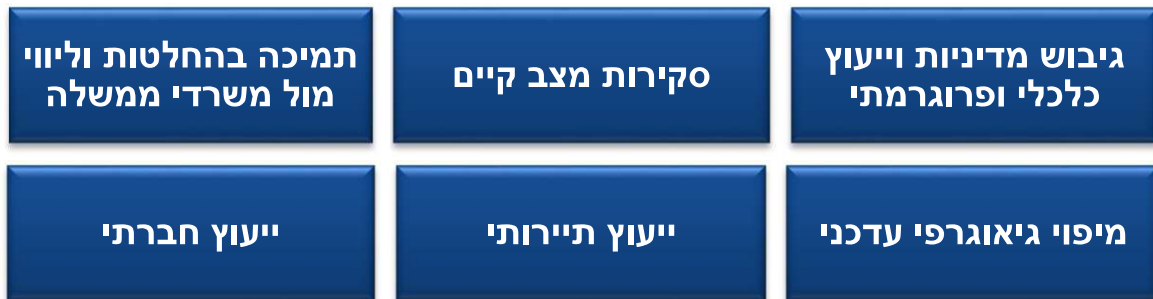
**מיקום העסקים**  
הביקוש לפרויקט עתיד להגיע מהסביבה הקרובה, אך גם מפתח תקווה וכן מתל אביב וגוש דן.

29

## החטיבה הכלכלית-אורבנית של גיאוקרטוגרפיה

החטיבה הכלכלית-אורבנית של גיאוקרטוגרפיה מתמחה במחקרי היתכנות כלכלית-שיווקית לפרויקטים של מגורים, מסחר ותעסוקה וביישום מודלים של תכנון, מודלים של סימולציה, המבוססים על עקרונות של היצע וביקוש. לאורך השנים ערכה החברה מאות פרויקטים כלכליים בתחומי מגורים, מסחר ותעסוקה, ראה פירוט בהמשך.

שירותי החטיבה הכלכלית-אורבנית כוללים ליווי לקוחותיה במגוון עולמות התוכן:



אלה באים לידי ביטוי בתחומים הבאים:

- 🔴 **מדיניות דיור עירונית** – כמה לבנות, מה לבנות, באיזה גודל, איזון עם השכונות הוותיקות, קצב אכלוס, אומדני ביקוש, תמהיל ופריסה רצויים, רמת מחירים
- 🔴 **מדיניות פיתוח מסחר ותעסוקה** - ייזום פיתוח כלכלי של מרכזי מסחר ואזורי תעסוקה/תעשייה, קצב פיתוח ויכולת מימוש, תוספת זכויות, פרוגרמות כלכליות
- 🔴 **מדיניות להתחדשות עירונית** – למגורים, מסחר, תעסוקה, תשתיות ומרחב ציבורי, היערכות חסכונית של מערך השירותים. תעדוף בין מסלולים ותכניות, בחינה אסטרטגית-פיסקלית של השלכות הפיתוח על תקציב הרשות.
- 🔴 **שדרוג מסחר הרחוב ומרכז העיר**, היתכנות להקמת שוק עירוני
- 🔴 **תחזיות ופרוגרמות לצרכי ציבור, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים** - צרכים, שינוי, צפיפויות דיור
- 🔴 **מערכות חינוך, אוכלוסיית הגיל השלישי, חברה וקהילה** – כולל שיתוף ציבור וסיעורי מוחות
- 🔴 **תמיכה בתכניות תחבורה** – תכנון חדשני, שינוי מערך קווי אוטובוס לפי צרכי הציבור
- 🔴 **מדיניות חנייה והיתכנות להקמת חניונים ציבוריים**

**לחטיבה הכלכלית ניסיון בעריכת מאות עבודות בישראל ובעולם. להלן דוגמאות בולטות:**

#### מגורים

**ליווי ההקמה והפיתוח של מאות שכונות ופרויקטים של בנייה בישראל** כמו יבנה, ראש העין, באר יעקוב, נתניה, קריית גת, בית שמש, אשדוד, רחובות החדשה, קריית אוננו חדשה, אור יהודה, אם המושבות בפתח תקווה, בת ים (בעבודה). בתל אביב: השוק הסיטונאי, שכונת בבלי, סומייל, מגדלי הצעירים

**דיור להשכרה** – אומדני פוטנציאל כלכליים לפרויקט שזכה במכרז בהרצליה, תל אביב וירושלים  
**דיור מוגן** – פוטנציאל הביקוש וההיתכנות הכלכלית של פרויקטים בכל הארץ

#### התחדשות עירונית

**התחדשות עירונית – תכנון היקפים ויישום** – פיתוח מודל חדש להסתברות מימוש התכניות, ניתוח כלכלי וחברתי ביישובים רבים כמו ירושלים (שכונות שונות), כפר סבא, פתח תקווה, נתניה, אשדוד, אילת, בת-ים,

- תכנית סטטוטורית לתמ"א 38 בפתח תקווה
- תכנית לקרקע חליפית ל-35 פרויקטים להתחדשות עירונית בשכונות בירושלים

## מסחר

### ליווי תכנון, הקמה ומעמד שיווקי של פרויקטים/קניונים:

- **בתל אביב – קניון "בלו"** בצומת גלילות, מתחם שרונה בקרייה, נמל תל אביב-יריד המזרח, קניון השוק הסיטונאי, נמל יפו-כיכר קדומים, מידטאון, התחנה, איינשטיין BLVD, קניון רמת אביב, גן העיר, מרכז ויצמן, דיזנגוף סנטר.
- **בגוש דן - קניון רננים**, שבעת הכוכבים, G כפר סבא, קניון ערים, רחובות, בילו סנטר, קניון הזהב, הקניון הגדול בפ"ת, קניון גבעתיים, קריית אונו, סביונים, עיר ימים בנתניה, קניון רמלה וכו'.
- **תכניות לקידום מרכזי ערים כמו** כפר סבא, נתניה, אשדוד, ראשון לציון, לוד
- **סינוף - סינמה סיטי**, הום סנטר, איקאה, קואופ, זארה, פול אנד בר, שילב, סניפי בנקים וכו'
- **שווקים** -מחקר ארצי מקיף, שוק ברעננה, שוק בנתניה, שוק בראשון לציון, באזור יקנעם וכו'

## תעסוקה ומשרדים

**פוטנציאל כלכלי-שיווקי לשטחי תעסוקה**, לאחרונה: ליווי מעבר תע"ש לנגב, רג"מ (רמלה-לוד-גזר), כפר סבא, מועצה אזורית מטה אשר, קידום אזורי תעסוקה כמו קיסרייה, אשדוד, אשקלון, כפר סבא, בית שמש, גדרה, בת ים, פרויקטים כמו מידטאון בתל אביב, בניין אלקטרה, מגדלי חג'ל בקרייה בתל אביב, מגדל מאייר בשדרות רוטשילד, עתידים וכו'

- פותח בחטיבה הכלכלית מודל תעדוף אזורי תעשייה בפריפריה- למשרד האוצר
- פרויקטים למגדלי משרדים כמו מידטאון בתל אביב, בניין אלקטרה, מגדלי חג'ל בקרייה בתל אביב, עזריאלי

## תחבורה

**פיתוח מודל תחזיות ביקוש לנסועה** בתחבורה ציבורית עבור מספר תחנות עבור רכבת ישראל, תכנון קווי תחבורה ציבורית עבור יישובים כמו ראש העין, לוד. תמיכה בחברות הניגשות למכרזים מקומיים, כמו אפיקים, מטרופולין וכו'. **פוטנציאל כלכלי לחניונים** עבור אחוזות החוף בתל אביב כמו: חניון הארבעה, חניון כיכר רבין, כיכר דיזנגוף, רמת החייל, כיכר המדינה וכו'. חניונים עבור החברה הכלכלית של גבעתיים, עבור עיריית נתניה – חניון בבניין העירייה החדש, חניון שער שכם עבור חברת "עדן", החברה לפיתוח ירושלים וכו'.

## תיירות

תכנית אב לתיירות חיפה, עשר שנים ליווי מחקרי של משרד התיירות, היתכנות כלכלית של מיזמים תיירותיים, רכבל בחיפה, סקי, ספורט אתגרי וכו'.

### **תכניות מתאר ופרוגרמות**

תכנון כלכלי, פרוגרמות, תכנון חברתי. תכניות כמו: כפר סבא, אפקים, טבעון, תל מונד, כפר יונה, קרית אונו, בני עייש, גדרה, חדרה, כפר יאסיף, אבו סנאן, עילוט, נצרת, בוקעתא.

### **תמיכה בהתנגדויות**

ליווי הליך של התנגדויות סטטוטוריות בתחומי תכנון ובניה – חוות דעת כלכליות תכנוניות הניתנות במסגרות של הליכים משפטיים, בוררות וגישור, הכנת תזכירים, הופעה כעד מומחה וכו'.

- חוות דעת תכנוניות, אדריכליות, אורבניות, שיווקיות
- תחשיבים כלכליים- שמאיים ובדיקות התכנות, כולל התחדשות עירונית
- השלכות כלכליות של שינויים בתכניות בנין עיר
- כושר נשיאה לצורכי ציבור במרחב/בפרויקט
- ביסוס כלכלי לתביעות לירידת ערך ו/או השבחה
- תביעות בענייני ארנונה ומיסוי עירוני
- היבטים שונים של מסחר קמעונאי
- חוות דעת לוועדות חקירה מוניציפליות, גבולות שיפוט, הפקעות
- חוות דעת לגבי תמהיל של שימושי קרקע

### **התמחויות נוספות**

- מחקרים חברתיים ושיתוף ציבור
- מחקרי הערכה
- מודלים של תיעדוף
- אסטרטגיה של תכנון וקידום פרויקטים

### **מגזרים**

**מגזר חרדי** – מאגרי מידע מפורטים על האוכלוסייה החרדית לפי יישוב, רמה חברתית כלכלית  
**מגזר ערבי** - תכנון מקדם כלכלי-מסחרי ואורבני, ב 45 יישובים ערבים, עבור הרשות לקידום כלכלי של מגזר המיעוטים, משרד הכלכלה, המשרד לפיתוח נגב והגליל וכו'.

## הצוות המקצועי של גיאוקרטוגרפיה

קבוצת גיאוקרטוגרפיה הוקמה בשנת 1987, ע"י פרופ' אבי דגני (אוניברסיטת ת"א), מומחה לאסטרטגיה של מידע, למערכות מידע גיאוגרפיות (GIS), לשיטות מחקר וליישום לצרכי תכנון אורבני-מסחרי, וד"ר רינה דגני, מומחית בכלכלה אורבנית ויישומה בתחום המגורים והנדל"ן.

הצוות המקצועי של החברה, הוא צוות בינתחומי של אנשי מקצוע עם מגוון הסמכות אקדמאיות ומעשיות: כלכלנים, שמאות, שיווק ומנהל עסקים, מיתוג, תכנון ערים, סוציולוגיה ואנתרופולוגיה, שיתוף ציבור, חינוך, תיירות, גיאוגרפיה ועוד.

לצוות המחקר ניסיון רב שנים בניהול פרויקטים עבור יזמים קטנים וגדולים ועבודה מול רשויות מקומיות, משרדי ממשלה ויזמים פרטיים.

## כלים, מודלים ומערכות מידע

לצוות הבינתחומי יכולת מקצועית גבוהה ומהירות תגובה הודות למערכות המידע וכלי המחקר המגוונים שעומדים לרשותו בתוך החברה וכן בשל פרשנות ייחודית למאזן בעיות והזדמנויות, תוך התייחסות אסטרטגית ובחינה של פוטנציאל כלכלי וביקושים, במתן מענים לצרכים.

**מודלים של סימולציה גיאוגרפית-כלכלית**, המבוססים על עקרונות הכלכלה האורבנית (ביקוש והיצע). צוות החברה מעביר סדנאות של כלכלה עירונית בהשתלמויות של אנשי משרד הפנים ובאקדמיה. המודלים מכוילים מול מאות פרויקטים של מגורים או מסחר.

**מודלים כלכליים לחיזוי פריסות מגורים, תעסוקה, מסחר, מדיניות מחירים, גמישויות ביקוש מול מחיר וכו'.** החברה הצליחה להפריח מחדש את המודלים לתכנון אורבני, שנפלו בשל היעדר מידע זמין ועדכני (המידע מתקבל באמצעות מכון הסקרים של החברה, שהוא אחד משני מכוני הסקרים הגדולים היום בישראל).

**מערכת מידע ייחודית (GDB) המתעדכנת ברציפות, כוללת כ- 120 פריטי נתונים ומידע ברמת פירוט של כל בניין במדינת ישראל (650,000 בניינים).** המידע כולל:

- מאפיינים חברתיים-כלכליים ודמוגרפיים של האוכלוסייה המתגוררת בכל בניין,
- מאפיינים פיזיים כגון, שטח דירה, מספר קומות, גיל בניין,
- מחירי דירה, שכר דירה נכסים שהועמדו למכירה או להשכרה ושינוי בהם
- 1995-2014. מאגרי מידע אלה משמשים למעקב שוטף אחר שוק המגורים.

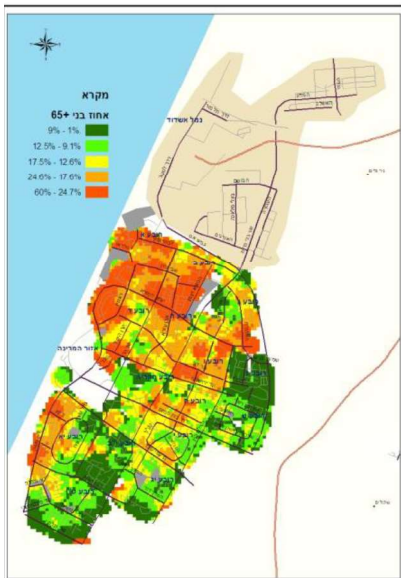
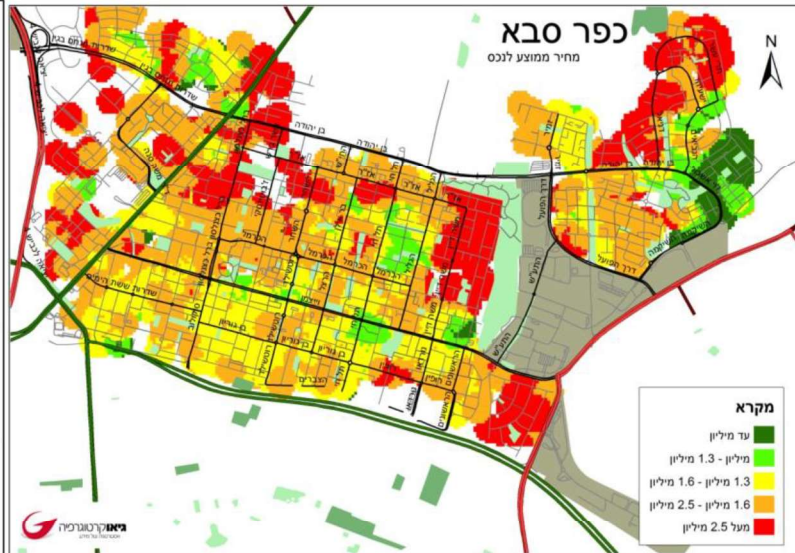
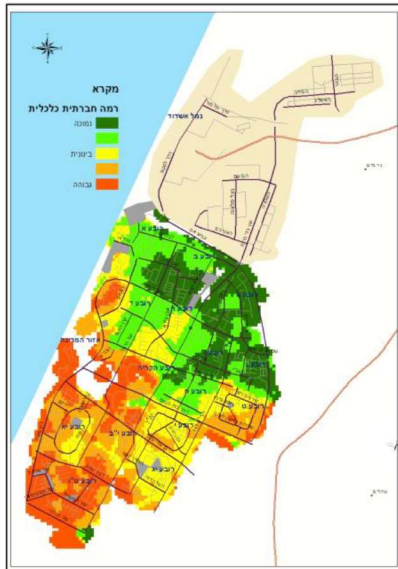


**מערכת סגמנטציה לאומית, יחידה בישראל – שת"פ בין גיאוקרטוגרפיה לבין Experian**, החברה הגדולה בעולם בתחום דרוג אשראי (Credit Scoring) ובסיווג אוכלוסיות. זוהי מערכת סיווג הצרכנים והאוכלוסיות, המאפשרת צפי פדיון לשימושי קרקע ומסחר – ברמת בניין, שכונה, אזור וברמה לאומית! המערכת מאבחנת 40 טיפוסים אוכלוסייה ויודעת לזהות כל בניין עם כל טיפוס.

## דוגמאות לתוצרי מיפוי אנליטי ברזולוציה של בניין

תוצרי המיפוי ברמת בניין מסייעים בתהליך המחקר והתכנון:

1. בזיהוי תופעות ברמה העירונית
2. בזיהוי ריכוזי אוכלוסיות במאפיינים שונים כבסיס למתן מענה: חינך, רווחה, סעד וכו'
3. באיתור אזורים בהם יש פוטנציאל/צורך לפיתוח מסחר ותעסוקה
4. בזיהוי דיכוטומיה ברמה עירונית (קיטוב חברתי-כלכלי, ערכי נדל"ן חריגים וכו') שמצריכה התייחסות ספציפית בתכנית



**דוגמאות לעבודות מהשנים האחרונות**

התחלה	תיאור השירותים	שם הלקוח
<b>תעסוקה ומסחר</b>		
2016	ייזום רעיוני ופרוגרמה לפיתוח שטחי תעסוקה בשחורת	עיריית אילת ורמ"י
2014	ביקוש לשטחי תעסוקה והגדרת קהלי מטרה ותחומי התמחות	עיריית כפר סבא
2014	המשמעות הכלכלית של מעבר מפעלי תע"ש לרמת בקע	תעשייה צבאית
2013	אומדן ההשפעות של שינוי תמהיל השימושים באזור התעסוקה רג"מ (רמלה, גזר, מודיעין)	אפריקה ישראל נכסים
2015	אשקלון, פרוגרמת שימושים לאזור התעסוקה הצפוני	יכין חכ"ל
2014	אזור תעשייה הרצלייה פיתוח – קצב פיתוח ושיווק לאזור התעשייה	חברת דור אלון
2013	פוטנציאל ההקמה והביקוש של אזור תעסוקה בצומת כברי	מועצה אזורית מטה אשר
2013	תכנית לפיתוח המסחר באילת	עיריית אילת
2011	פיתוח מרכז העיר, "מגדל" + ניהול התהליך, עבודה עם העירייה. קידום המגזר העסקי, תכניות למגורים במרכז העיר, בנייה מחודשת של תמהיל העסקים, שיתוף הציבור והסוחרים.	עיריית אשקלון
2015	פוטנציאל הביקוש לשטחי תעסוקה ומסחר בראיה כלל אזורית – כולל הנחיות קידום ותכנון אסטרטגי	עיריית בת ים
2010	(א) פיתוח "מודל שוויון" למדידה השוואתית בין יישובים יהודיים (ב) ליווי חונך של עשרות יישובים ערביים (ג) בדיקות כשירות בשטח (גודל, סטטוס וכשירות הנדסית של שטחים המיועדים לתעסוקה ומסחר) + היתכנות כלכלית	משרד ראש הממשלה - הרשות לפיתוח מגזר המיעוטים
2013	ליווי יישובים ערבים בקידום פרויקטים שמטרתם משיכה של תירות פנים לפעילות חקלאית ונפש. בטמרה - קידום פרויקט תירות חקלאית כבסיס למשיכת קהל מבקרים שמגיעים לאזור הישוב.	משרד ראש הממשלה - הרשות לפיתוח מגזר המיעוטים
2012	תכנית כלכלית מסחרית לפיתוח מתחם יריד המזרח במל תל אביב	חברת אתרים
2010	תכנית כלכלית מסחרית לפיתוח מתחם שרונה בתל אביב	יזמים פרטיים
2016	גיבוש מודל כלכלי-פיננסי להקמת מתחם לוגיסטי בשטחי נתב"ג - סקר שוק, עלויות מיקום מול עלות הקמה ותפעול.	רשות שדות התעופה
2016	גיבוש מודל כלכלי-פיננסי כבסיס לתכנון פרוגמה של שטחי תעסוקה בשדה התעופה רמון שמוקם בימים אלו וזאת על ידי איתור שימושים רלוונטיים במתחם ואפיון הצרכים ביחס לפיתוח השטחים במתחם.	רשות שדות התעופה
2016	כדאיות ההקמה של בית מלון בסמוך לטרמינל 3 בנתב"ג כולל סקר ביקושים, אומדן עלויות הקמה ותפעול לצד הפדיון הצפוי מאורחים	רשות שדות התעופה
2014	בדיקת פוטנציאל ההקמה של בית מלון בעיר רמלה תוך התמקדות בקהלי מטרה ייחודיים: תירות עסקית, תירות אירועים ועוד.	מ. אביב
2013	הפוטנציאל הכלכלי של מתחם מסחרי חדש באילת	ג'קי בן זקן
2011	הפוטנציאל הכלכלי ותכנון פרוגרמה לקניון חדש בצומת רמת ישי	פסגות בית השקעות
2013	ניתוח הפוטנציאל הכלכלי של מתחם מסחרי בתל אביב מגדל ברגרואין באלנבי/שד' רוטשילד	קבוצת חג'ג'
2013	שטחי מסחר מתחת למגורים בשדרות איינשטיין בתל אביב	קבוצת חג'ג'
<b>עירוב שימושים – תעסוקה, מסחר ומגורים</b>		
2014	בת ים – אומדן הביקוש לתעסוקה באזור התעשייה בעיר, בשילוב מסחר ומגורים	אריה בר
2014	חדרה- מתחם אגרו בנק – פוטנציאל ביקושים למתחם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה	חברת שיכון בינוי וחברת אמירי גן

התחלה	תיאור השירותים	שם הלקוח
2014	פוטנציאל הביקוש למשרדים בפרויקט הרצליה הילס שכולל משרדים	עופר השקעות +אזורים
2014	סביוני אביב – השפעת שילוב מסחר במגורים	אפריקה ישראל
2014	קריית אונו – בדיקת ביקושים לשכונת מגורים מעורבת מסחר	קרסו נדל"ן
2013	יריד המזרח – בחינת פרוגרמה לתוספת זכויות בנייה במתחם, כולל: מגורים, מלונאות, מסחר ותרבות	אתרים
2009	ירושלים - ניתוח כלכלי לפרויקט המשלב מסחר ומגורים במרכז העיר	קרדן נדל"ן
2013	תל אביב - מידטאון – שילוב מגורים ומסחר ותעסוקה	קנדה ישראל, אלקטרה נדל"ן ויורוקום
<b>תכניות מתאר – תכנון כלכלי ופרוגרמטי</b>		
2012	תכנית מתאר כפר סבא - תכנון כלכלי בצוות תכנית המתאר.	עיריית כפר סבא
2014	תכנית מתאר כוללנית בת ים - גיבוש מדיניות דיור לתכנית המתאר, כולל התחדשות עירונית	משרד הפנים
2014	תכנית כלל עירונית לאומדן הסתברות המימוש להתחדשות עירונית בעיר. בניית מודל דיסאגרטיבי להסתברות המימוש ברמה של בניין	עיריית פתח תקווה
2015	הכנת תכנית סטטוטורית לתמ"א 38 לפי סעיף 23	עיריית פתח תקווה
2014	כפר יונה - תכנית מתאר כוללנית - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	טבעון - תכנית מתאר כוללנית קריית טבעון - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	אבו סנאן -תכנית מתאר כוללנית - תכנון כלכלי ותיירות, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	כפר יאסיף -תכנית מתאר כוללנית - תכנון כלכלי ותיירות, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	בוקעתא -תכנית מתאר כוללנית, תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2016	תכניות מתאר בעבודה- תכנון כלכלי, תעסוקה, מסחר, פרוגרמה, תל מונד, קריית אונו, משהד, עילוט, בני עי"ש נצרת	משרד הפנים
2016	תכנית מתאר לעיר הערבית החדשה – טנטור/ ג'דידה מאכר - תכנון כלכלי, תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב, פרוגרמות ושיתוף הציבור	משרד הבינוי והשיכון

## פעילות נוספת עבור משרדי ממשלה, מוסדות ציבור ורשויות מקומיות

### גיאוקרטוגרפיה זכתה בשנים האחרונות במכרזים הבאים:

- משרד הבינוי והשיכון – מכרזי קרקע ומכרזי פיתוח
- משרד הבינוי והשיכון – סקרים ביישובים ערביים לקראת מוכנות לבניה רוויה ומחיר למשתכן
- משרד הכלכלה – יועץ כלכלי למרכז השקעות
- רשות המים – יועץ כלכלי
- רשות שדות התעופה – יועץ כלכלי
- רשות מקרקעי ישראל – יועץ כלכלי ופרוגרמטי וחברה מתכננת
- דואר ישראל

### החברה מלווה/ליוותה בשנים האחרונות משרדי ממשלה וגופים ציבוריים גדולים, ומבצעת באופן שוטף עבודות מחקר וליווי אסטרטגי עבור גופים כמו:

- משרד האוצר
- המשרד לפיתוח הנגב והגליל
- מפעל הפיס
- ביטוח לאומי
- משרד התחבורה
- הרשות לפיתוח ירושלים
- המשרד להגנת הסביבה
- משרד הבינוי והשיכון
- משרד הביטחון
- משטרת ישראל – המטה הארצי
- משטרת ישראל – אגף התנועה
- הסוכנות היהודית
- משרד התיירות
- משרד הפנים
- קרן קיימת לישראל

- עיריות ורשויות מקומיות: אשקלון, אשדוד, חולון, כפר סבא, הרצלייה, ירושלים, חיפה, נתניה, בת-ים, פתח תקווה, כרמיאל, קריית אתא, רחובות, קריית גת, ערד, נס ציונה, מעלות תרשיחא, אבו-גוש, רמת השרון, דימונה, רחובות, באר-שבע, ראש העין, זיכרון יעקב ועוד.

## צוות התכנון הכלכלי – קבוצת גיאוקרטוגרפיה

### ד"ר רינה דגני – מנכ"ל קבוצת גיאוקרטוגרפיה - ראש הצוות

דוקטור למדעים (D.sc) – כלכלה אורבנית ותכנון ערים ואזורים (הפקולטה לארכיטקטורה ובינוי ערים, הטכניון, חיפה), 1988, התמחות בתחום הבנייה והנדל"ן למגורים, כלכלה אורבנית.  
-MA בלימודים אורבניים (אוניברסיטת תל-אביב) 1982

#### תחומי התמחותה:

- שוק המגורים
- שוק הנדל"ן המסחרי (תעשייה, מסחר, בילוי וכו').
- החלטות מיקום של משקי בית ופונקציות מסחריות.
- כלכלה אורבנית; מודלים של תכנון אורבני
- תכנון שימושי קרקע לפי עקרונות ביקוש של כלכלה אורבנית
- מודלים לבדיקת הקשר בין תכנון שימושי קרקע ותחבורה;
- מיקום מרכזי מסחר;
- הערכה בהקשרי תכנון אורבני ואזורי, של תועלות צפויות של פרויקטים ציבוריים;
- קיימות ובנייה ירוקה – הכנת תוכניות אב להפחתת גזי החממה בנתניה, אשקלון, רחובות, ראשון לציון, באר שבע.

#### חקרה ולימדה בתחומים אלה בחוג לגיאוגרפיה באוניברסיטת תל-אביב (1976-1988) .

- כיום מנכ"ל גיאוקרטוגרפיה - המכון למחקר מרחבי בע"מ
- חברת המועצה הארצית לתכנון לבנייה – 1996 - 2007.
- חברת הנהלת האיגוד הישראלי לתכנון ומחקר תחבורה (איל"ת) 1990-1996 .
- חברת ועדת ביקורת האיגוד לתכנון סביבתי 2015-היום.

## פרופ' אבי דגני – נשיא קבוצת גיאוקרטוגרפיה

אוניברסיטת תל-אביב – הסגל האקדמי (משנת 1972)  
תואר ראשון (B.Sc), האוניברסיטה העברית בירושלים  
תארים שני (M.A) ושלישי (Ph.D), אוניברסיטת מינסוטה, מינאפוליס, ארה"ב.

### תחומי התמחות:

- מומחה למתודולוגיה מחקרית ופיתוח מודלים בחקר המרחב, וליישומם במחקרי היתכנות כלכלית ושיווקית. מומחה לאסטרטגיה של מידע ומחקרי שיווק, חברה ודעת קהל.
- מומחה בעל מוניטין בינלאומי, המיישם פיתוחים ייחודיים בחקר המרחב בתכנון מערכות כלכליות וחברתיות, חינוך ורווחה – מהרמה המוניציפאלית ועד לרמה הלאומית. פועל בארץ ובחו"ל.
- הראשון שהביא לישראל ולאוניברסיטת תל אביב את תחום ה-GIS, כעולם חדש.
- עיסוק נרחב במחקרים הבודקים ומודדים את ה"נכסיות" של מותגים (Brand Equity) מסוגים שונים. פיתוח מודל מחקרי לניתוח הנכסיות של מותגים (BrandWise).
- בין היישומים: בדיקת חוזק המותגים ומרכיבי החוזק שלהם, בהתייחס לשוק החשמל והאלקטרוניקה, למזון, עיתונות, ביגוד ואופנה, תרופות, מוצרי טיפוח הגוף והשער, חברות ביטוח, בנקים, מוצרים פיננסיים, מזון מהיר ועוד

יוצר התחום המדעי גיאוקרטוגרפיה, ניסיון יישומי בן 30 שנה, בארץ ובעולם, כולל בנייה והפעלה של מודלים גיאוגרפיים-כלכליים כגון:

- מודל תיעדוף לאומי של אזורי תעשייה/תעסוקה בכל מדינת ישראל, שנערך עבור משרד האוצר (במסגרת הגדרות אזורי הפריפריה במדינה, 2008),
- בין עבודותיו, ראש צוות תכנון השיקום של שכונת התקווה, בה פיתח מתודולוגיות לסינון ולתיעדוף חלופות תכנוניות; הערכה של הצלחת תכנון; מהראשונים בארץ שפיתחו מודלים לשיתוף הציבור (1978 !)
- פרוגרמות לתיעדוף פרויקטים – אזוריים ולאומיים לסוכנות היהודית ולקרן רש"י, כולל הערכת פרויקטים חברתיים ואזוריים,
- עבודות מחקר ותכנון אסטרטגי רבות בתחומים: מניעת שימוש בסמים (עבור הרשות), שיטור קהילתי (המשטרה), ובטחון הציבור - ליווי הפיתוח המתודולוגי והאסטרטגי של מציל"ה – במניעת אלימות ופשיעה (המשרד לבטחון פנים).
- תכניות אב למערכות חינוך בהרבה יישובים בישראל
- התמחות במגזר הערבי
- פריסה ארצית של סניפים: קואופ הריבוע הכחול (לאורך של 15 שנים),
- TOYS-R-US; סניפי IKEA; סניפי "הום סנטר", סינמה סיטי, אייס, אוטודיפו, זארה, שילב, בנקים, החדרת בנקים חדשים, סיטי בנק, HSBC ועוד.
- פרויקטים של נדל"ן מניב בחו"ל, ירדן, ספרד, יוון, קפריסין, פורטוגל, רומניה, פולין, קזחסטן
- אומדני גודל שוק בישראל, ברמה מקרו-כלכלית של שוק המזון, שוק הקוסמטיקה, שוק הביגוד וכו'
- מודל לפתיחת סניפי מט"י - הרשות לעסקים קטנים, תמ"ס;
- מודל אופטימיזציה כלכלי-שיווקי ארצי לפריסת סניפי מפעל הפיס;
- אחראי על פיתוח ויישום של התכנית האסטרטגית להפצת של העיתון "ישראל היום"; ידיעות אחרונות, פריסת שרותי תקשורת סלולארית בישראל;

## ישראל קורץ – כלכלן בכיר

### השכלה

- BA בכלכלה ומדעי המדינה.
- MBA במנהל עסקים

### ניסיון מקצועי

ניסיון של 30 שנים בסקטור הציבורי והפרטי.

2008 ואילך	כלכלן בכיר בקבוצת גיאוקרטוגרפיה
1987 ואילך	מנהל בחברות מובילות לייעוץ כלכלי ניסיון בהובלה ובביצוע של עשרות פרויקטים מורכבים וגדולים. במסגרת זו השתלם בקורסים והשתלמויות שונות בתחומי ההתמחות ופירסם פרסומים בספרות וירחונים מקצועיים.
1982-1987	מנהל מחלקת תקציבים באגף כלכלה של קונצרן שיכון ובינוי.
1969-1982	רכז בכיר באגף התקציבים של משרד האוצר, חבר המועצה הארצית לתכנון ובניה ומועצת מקרקעי ישראל ודירקטור בחברות ממשלתיות.

### התמחות מקצועית

- יעוץ אסטרטגי ותכניות עסקיות בתחומי הסקטור הציבורי והעסקי
- כלכלה ציבורית ("עלות-תועלת"), כלכלת סביבה. כלכלת תחבורה, בנייה ומלונאות "ירוקה".
- יעוץ ותכנון כלכלי בענף הבניה והנדל"ן.
- יעוץ ותכנון כלכלי ומימון פרויקטים בענפי התשתיות – תחבורה, מים, ביוב.
- תכנון אורבני ותכנון כלכלי של שימושי קרקע /סקרי היתכנות ופרוגרמות כלכליות השתת. בצוותי תכנון פיזי.
- תכנון ויעוץ כלכלי בתחומים של תרבות הפנאי והתיירות.
- כלכלה מוניציפלית ( שלטון מקומי וחברות פיתוח).
- ניהול פרויקטים, תהליכי "פינוי- בינוי", ניהול צוותי תכנון, הכנת מכרזים ייזום פרויקטים וגיוס מימון ושותפויות וכיו"ב

## עֵינַת פְּרִידְבֵּרְג

### השכלה

2001	תואר שני - M.S.C בתכנון ערים ואזורים, הפקולטה לארכיטקטורה, הטכניון. עבודת התזה זכתה בפרס הצטיינות.
1996	תואר ראשון - B.A בחוג לסוציולוגיה ואנתרופולוגיה ובחוג לחינוך במגמה לשיטת הוראה והערכה, אוניברסיטת תל-אביב.

### ניסיון מקצועי

2012-	מנהלת המחלקה לתכנון אורבני בחברת "גיאוקרטוגרפיה", תל אביב.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- השתתפות כחברי צוות יועצים לנושאי מגורים, פרוגרמות לצורכי ציבור, מסחר תעסוקה וכלכלת הישוב בתכניות מתאר כוללניות.</li> <li>- ניהול תכנית תמ"א 38 לפי סעיף 23 לפתח תקווה.</li> <li>- הכנת פרוגרמות לבחינת כושר נשיאה של שכונות ורובעים לתוספת יחידות דיור עבור יזמים ורשויות מקומיות.</li> <li>- ליווי רשויות מקומיות, יזמים וחברות ציבוריות ופרטיות בועדות גבולות. הכנת חוות דעת תכנוניות למזמינים.</li> <li>- בחינת רקע תכנוני לבדיקות היתכנות כלכליות של מיזמים נדל"ניים למגורים ומסחר.</li> <li>- השתתפות בכתיבת מודל לבחינת מיצוי והיערכות של ערים להתחדשות עירונית באמצעות תמ"א 38 ופינוי בינוי.</li> <li>- ניהול צוות תכנון של פרויקט התחדשות עירונית באשקלון. העבודה כוללת ריכוז צוות התכנון, קידום התכנון והרישוי והובלת התכנון לביצוע.</li> </ul>
2011	מ"מ ממונה ארצית לתכנון סטטוטורי בחברת "מקורות", תל אביב.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ייצוג האינטרסים של חברת מקורות בישיבות ועדת הפנים בכנסת בנושא: חוק התכנון</li> <li>- ייצוג וליווי תוכניות בועדות תכנון (ות"ל) ובועדות עורכים לתוכניות מתאר ארציות.</li> <li>- טיפול בתוכניות שוטפות של משק המים בישראל מטעם מקורות.</li> </ul>
2008-2010	מנהלת תחום התכנון והבינוי במרכז האקדמי רופין, עמק חפר.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- קידום תוכניות לטווח הקצר והארוך לפיתוח המכללה.</li> <li>- ליווי צוותי תכנון בהכנת תוכניות להקמת מבנים חדשים, השלמה ושיפוץ של מבנים קיימים.</li> <li>- ניהול תקציבים של פרויקטי בינוי ותכנון.</li> <li>- ניהול בינוי בפועל, לצד מפקחים, מנהלי עבודה וקבלנים.</li> </ul>
2006-2007	מנהלת פרויקטים בחברת וקסמן גוברין חברה להנדסה בע"מ, גבעת שמואל.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ניהול צוותי תכנון: אדריכלים, יועצי תנועה, נוף, תשתיות, סביבה, בהכנת תוכניות מתאר מקומיות, מפורטות ובחינת היתכנות. ערכת מכרזים לביצוע מדידות, סקרים סביבתיים ועוד, כחברה מנהלת עצמאית, כחברה מתכננת ומנהלת של מנהל מקרקעי ישראל וכחברה מנהלת בתוכניות להתחדשות עירונית של משרד הבינוי והשיכון.</li> <li>- ליווי וקידום תוכניות מול עיריות, ועדות מקומיות ומחוזיות, משרדי ממשלה, יזמים פרטיים וציבור (במסגרת פרויקטים להתחדשות עירונית).</li> </ul>
2000-2005	מתכננת ערים ואזורים במשרד שמאי אסיף - נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים, גבעתיים.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- תכנון, ריכוז, ניהול וליווי של תוכניות אב, מסמכי מדיניות, תוכניות מתאר ארצית, מחוזיות ומקומיות, ותוכניות מפורטות.</li> <li>- גיבוש מטרות ויעדים. ארגון ואחריות על לוח זמנים ותוצרים של צוותי תכנון גדולים ובין-תחומיים. תרגום מטרות ותשומות תהליך התכנון לתשריטים והוראות, דוחות ומצגות.</li> </ul>

## נעם (יואל) כהן

### השכלה

2012-2015 MBA, התמחות במימון במסלול מצטיינים, אוניברסיטת בר אילן

2010-2007 בוגר לימודי תואר ראשון בהצטיינות באוניברסיטה העברית בירושלים בחוגים מנהל עסקים ויחסים בין-לאומיים (ממוצע ציונים כולל בתואר – 91.09, ממוצע ציונים במנהל עסקים – 93.7)

### ניסיון מקצועי

2011 - מנהל המחלקה הכלכלית בגיאוקרטוגרפיה – ניהול וביצוע של מחקרים כלכליים וחישובי פוטנציאל בנושאים מגוונים: נדל"ן, קמעונאות, תחבורה ופיננסים. הכוללים בניית מתודולוגיה מחקרית. זאת תוך שימוש במגוון כלי מחקר, תכנון מודלים ועריכת חישובי כדאיות כלכלית. במסגרת זאת ביצע מחקרים ועבודות עבור משרדי ממשלה, גופים ציבוריים ועסקים פרטיים רבים.

2010-2008 התמחות באגף כלכלה ומחקר במשרד האוצר – ביצע מחקרים כלכליים במגוון נושאים וסייע בעריכת תחזיות כלכליות. העבודה כללה איסוף ועיבוד נתונים גולמיים, כתיבת מחקרים והכנת מצגות.

2006-2003 קצין בדרגת סרן בחיל האוויר. במגוון התפקידים שביצע צבר ניסיון בעבודה מקצועית מאומצת, מחקר, כתיבת עבודות ומצגות, ניהול ופיקוד

## יערה ספיר , אדריכלית

### השכלה:

לימודי אדריכלות, בוגרת הטכניון (חיפה)	1992-1988
לימודי חוץ של הטכניון – עקרונות בבנייה ירוקה	2010
בוגרת תכנית העמיתים של מרכז השל לקיימות (ת"א) – לימודי תעודה	2013-2012
קורס דירקטורים בחברות עירוניות – מפע"ם רחובות	2014
סטודנטית לתואר מוסמך באוני' העברית במחלקה לגאוגרפיה ותכנון עירוני מצרפת תעודה של זכאות לתואר, שיינתן ביוני 2017	2016 - 2014

### ניסיון מקצועי:

אדריכלית שכירה	1996-1993
בעלת משרד עצמאי לאדריכלות העוסקת בעיקר בשוק הפרטי למגורים . כולל: עריכת התרים, תכניות מתאר מקומיות, הגשת התנגדויות, עררים, מענה להתנגדויות, במשך שנות העבודה העצמאית ניהלתי מאות פרויקטים כולל טיפול בצד הסטוטורי, תכנון, תיאום בין יועצים ופיקוח בשטח. במשך מספר שנים העסקתי במשני עובדים. עובדת בקבוצת גיאוקרטוגרפיה במחלקה האורבנית כמתכננת, וכמנהלת תחום התכנון החברתי ושיתוף הציבור.	2015-1996
	-2016

### נסיון בתחום הציבורי:

פעילות ציבורית בתחומי תכנון ובניה כולל הגשת התנגדויות, עררים, עתירות מנהליות ובג"צ.	2008-2012
חברה במועצת העיר רחובות.	- 2013
מחזיקת תיק פיתוח בר-קיימא.	
יו"ר ועדה מוניציפלית לנגישות ושוויון.	
חברה בוועדת משנה (מקומית) לתכנון ולבניה.	
בנוסף חברה בוועדות : איכות סביבה, כספים, מכרזים, שימור מבנים, הקצאות קרקע (וועדת משנה).	
חברה בוועדת היגוי להתחדשות עירונית של העירייה בשיתוף משרד השיכון והבינוי.	
מקדמת תהליכי שיתוף ציבור עירוניים בתחומים שונים.	
משמשת כדירקטורית בתאגיד המים העירוני (בהקמה)	- 2016

**נספח - רשימת עבודות**

שם הלקוח	תיאור השירותים	התחלה
<b>תעסוקה ומסחר</b>		
<b>עיריית אילת ורמ"י</b>	ייזום רעיוני ופרוגרמה לפיתוח שטחי תעסוקה בשחורת	2016
<b>עיריית כפר סבא</b>	תחזית הביקוש לשטחי תעסוקה בעיר והגדרת קהלי מטרה ותחומי התמחות	2014
<b>תע"ש</b>	המשמעויות הכלכליות של מעבר מפעלי תע"ש לרמת בקע	2014
<b>אפריקה ישראל נכסים</b>	אומדן ההשפעות של שינוי תמהיל השימושים באזור התעסוקה רג"מ	2013
<b>יכין חכ"ל</b>	אשקלון, פרוגרמת שימושים לאזור התעסוקה הצפוני	2015
<b>חברת דור אלון</b>	אזור תעשייה הרצלייה פיתוח – קצב פיתוח ושיווק לאזור התעשייה	2014
<b>מועצה אזורית מטה אשר</b>	פוטנציאל ההקמה והביקוש לאזור תעסוקה בצומת כברי	2013
<b>עיריית אילת</b>	תכנית לפיתוח המסחר באילת	2013
<b>עיריית אשקלון</b>	חידוש אורבני ופיתוח מרכז העיר, שכונת "מגדל" + ניהול התהליך, כולל עבודת מטה עם העירייה. קידום המגזר העסקי ובקידום תכניות למגורים במרכז העיר: בנייה מחודשת של תמהיל העסקים, שיתוף הציבור והסוחרים.	2011
<b>עיריית בת ים</b>	פוטנציאל הביקוש לשטחי תעסוקה ומסחר בראיה כלל אזורית – כולל הנחיות קידום ותכנון אסטרטגי	2015
<b>משרד ראש הממשלה - הרשות לפיתוח מגזר המיעוטים</b>	(א) פיתוח "מודל שוויון" למדידה השוואתית בין ישובים יהודיים (ב) ליווי חונך של עשרות יישובים ערביים (ג) בדיקות כשירות בשטח (גודל, סטטוס וכשירות הנדסית של שטחים המיועדים לתעסוקה ומסחר) + היתכנות כלכלית	2010
<b>משרד ראש הממשלה - הרשות לפיתוח מגזר המיעוטים</b>	ליווי יישובים ערבים בקידום פרויקטים שמטרתם משיכה של תירות פנים לפעילות חקלאית ונפש. בטמרה - קידום פרויקט תירות חקלאית כבסיס למשיכת קהל מבקרים שמגיעים לאזור הישוב.	2013
<b>אתרים</b>	תכנית כלכלית מסחרית לפיתוח מתחם יריד המזרח במל תל אביב	2012
<b>רשות שדות התעופה</b>	גיבוש מודל כלכלי-פיננסי להגדרת מודל להקמת מתחם לוגיסטי בשטחי נתב"ג לפי סקר שוק לבחינת עלויות מיקום של עסקים שונים למול עלות הקמה ותפעול.	2016
<b>רשות שדות התעופה</b>	גיבוש מודל כלכלי-פיננסי כבסיס לתכנון פרוגמה של שטחי תעסוקה בשדה התעופה רמון שמוקם בימים אלו וזאת על ידי איתור שימושים רלוונטיים במתחם ואפיון הצרכים ביחס לפיתוח השטחים במתחם.	2016
<b>רשות שדות התעופה</b>	דו"ח כלכלי לבחינת כדאיות ההקמה של בית מלון בסמוך לטרמינל 3 בנתב"ג ובכלל זה סקר ביקושים בקרב קהלי מטרה שונים ואומדן כלכלי של עלויות ההקמה והתפעול לצד הפדיון הצפוי מאורחים	2016
<b>מ. אביב</b>	בדיקת פוטנציאל ההקמה של בית מלון בעיר רמלה תוך התמקדות בקהלי מטרה ייחודיים: תירות עסקית, תירות אירועים ועוד.	2014
<b>ג'קי בן זקן</b>	הפוטנציאל הכלכלי של מתחם מסחרי חדש באילת	2013
<b>פסגות בית השקעות</b>	הפוטנציאל הכלכלי ותכנון פרוגרמה לקניון חדש בצומת רמת ישי	2011
<b>קבוצת חג'ג'</b>	ניתוח הפוטנציאל הכלכלי של מתחם מסחרי בתל אביב מגדל ברגרואין באלנבי/שד' רוטשילד	2013
<b>קבוצת חג'ג'</b>	ליווי תכנון לשטחי מסחר מתחת למגורים בשדרות איינשטיין בתל אביב	2013
<b>עירוב שימושים</b>		
<b>אריה בר</b>	אזור התעשייה בבת ים – עירוב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר באזור התעשייה הוותיק בעיר	2014
<b>חברת שיכון בינוי וחברת אמירי גן</b>	מתחם אגרו בנק חדרה – בחינת פוטנציאל וביקושים למתחם שימושים מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה	2014
<b>עופר השקעות +אזורים</b>	פוטנציאל הביקוש למשרדים בפרויקט הרצליה הילס שכולל משרדים בסמוך לפרויקט מגורים גדול	2014

התחלה	תיאור השירותים	שם הלקוח
2014	סביוני אביב – השפעת שילוב מסחר במגורים	אפריקה ישראל
2014	קריית אנו – בדיקת ביקושים לשכונת מגורים מעורבת מסחר	קרוס נדל"ן
2013	יריד המזרח – בחינת פרוגרמה לתוספת זכויות בנייה במתחם, כולל: מגורים, מלונאות, מסחר ותרבות	אתרים
2009	ניתוח כלכלי לפרויקט המשלב מסחר ומגורים במרכז ירושלים	קרדן נדל"ן
2013	מגדל קנדה ישראל – מידטאון שילוב מגורים ומסחר ותעסוקה	קנדה ישראל, אלקטרה נדל"ן ויורוקום
<b>תכניות מתאר</b>		
2012	תכנית מתאר כפר סבא - תכנון כלכלי בצוות תכנית המתאר. נמצא לקראת סיום. דיונים בוועדה המחוזית	עיריית כפר סבא
2014	תכנית מתאר כוללתית בת ים - גיבוש מדיניות דיור לתכנית המתאר, כולל התחדשות עירונית	משרד הפנים
2014	תכנית כלל עירונית לאומדן הסתברות המימוש להתחדשות עירונית בעיר. בניית מודל דיסאגרטיבי להסתברות המימוש ברמה של בניין שפותח בגיאוקרטוגרפיה	עיריית פתח תקווה
2015	הכנת תכנית סטטוטורית לתמ"א 38 לפי סעיף 23	עיריית פתח תקווה
2012	פוטנציאל הבינוי העתידי בכפר סבא - התחדשות עירונית באמצעות מודלים דיסאגרטיביים שפותחו בגיאוקרטוגרפיה	עיריית כפר סבא
2014	תכנית מתאר כוללתית כפר יונה - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	תכנית מתאר כוללתית קריית טבעון - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	תכנית מתאר כוללתית אבו סנאן - תכנון כלכלי ותיירות, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	תכנית מתאר כוללתית כפר יאסיף - תכנון כלכלי ותיירות, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	תכנית מתאר כוללתית בוקעתא - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2014	תכנית מתאר כוללתית בוקעתא - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2016	תכנית מתאר כוללתית חדשות – תל מונד, משהד, עילוט, בני ע"ש, - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב	משרד הפנים
2016	תכנית מתאר לעיר הערבית החדשה – טנטור / ג'דידה מאכר - תכנון כלכלי, אזורי תעסוקה, מסחר ותקציב הישוב, פרוגרמות ושיתוף הציבור	משרד הבינוי והשיכון
<b>יעוץ כלכלי, פרוגרמטי, חוות דעת אורבניות</b>		
2008	תכנון, פיתוח והפעלה של מודל גיאוגרפי-חברתי-כלכלי, להגדרה מחודשת של "אזורים ויישובים פריפריאליים" בישראל בקשר עם תעדוף בהקצאת משאבי פיתוח עתידיים	משרד האוצר
2011	בדיקות היתכנות ושימוט של השקעות מתוכננות, וביניהן: מרכזי צעירים בנגב ותוכניות תעסוקה לסטודנטים	המשרד לפיתוח הנגב והגליל
2005	בדיקה כלכלית לאיתור פתרונות מגורים בנגב. בדיקת התרומה של פיתוח נדל"ני ותחבורתי על גידול ההגירה אל יישובי הנגב.	הרשות לפיתוח הנגב והגליל
2011	חוות דעת כלכלית על ההשפעה של תכניות בנייה של מגדלי מגורים בתל אביב על שוק הנדל"ן בעיר	עיריית תל אביב
2011	חוות דעת כלכלית על ההשפעה של תכנית שימור המבנים על מחירי דירות ועל שוק הנדל"ן בעיר	עיריית תל אביב
2005	בדיקות כלכליות מקיפות לגבי שוק המגורים בנצרת עילית, והמלצות למדיניות שיווק קרקעות ביישוב	משרד הבינוי והשיכון
2005	בדיקות כלכליות מקיפות לגבי שוק המגורים באשדוד, והמלצות למדיניות שיווק קרקעות ביישוב	משרד הבינוי והשיכון
2005	בדיקות כלכליות מקיפות לגבי שוק המגורים באשקלון, והמלצות למדיניות שיווק קרקעות ביישוב	משרד הבינוי והשיכון

שם הלקוח	תיאור השירותים	התחלה
עיריית נתניה	אסטרטגיה לפיתוח מגורים מסחר ותעסוקה במרכז העיר	2015
מועצה מקומית אבו גוש	ועדה לחקירת גבולות קריית יערים - אבו גוש	2011
עיריית אילת	בדיקת תוכנית לציפוף בשכונת הדקל	2011
עיריית אשדוד	תכנית לאומדן כושר נשיאה לתוספת יחידות דיור בשכונת קיימות וחדשות בעיר אשדוד	2012
עיריית אשדוד	בחינת כושר הנשיאה לציפוף רובע מע"ר דרום בעיר	2010
עיריית אשדוד	פיצול דירות והשפעתו על שוק המגורים והתשתיות בעיר. אומדן היקף התופעה והשפעותיה הכלכליות והחברתיות, בשיטות מחקר שונות, כולל ביצוע סקר	2011
אדריכלים סולסי ודרור גרשון	רובע ב' באשדוד חלק מצוות תכנון - כלכלה, פרוגרמות. כולל התייחסות לגובה מבנים, צפיפויות מגורים, איכויות מגורים וכו'.	2014
אדריכלים סולסי ודרור גרשון	מתחם מרכזי במרכז ראשון לציון רוטשילד/הרצל/ביאליק - בצוות התכנון לקידום כלכלי, פרוגרמטי, חברתי	2014
משרד הבינוי והשיכון	שכונת רכס לבן - ירושלים פרוגרמה למבני ציבור תעסוקה ומסחר	2014
קרדן נדל"ן	מתחם הולילנד ירושלים - בחינת פרוגרמה לתכנית מאושרת ותכנית מוצעת	2014
עיריית ירושלים	אומדן הביקוש למגורים בירושלים	2006
משרד הבינוי והשיכון	רכישת דירות בשיכון הציבורי, שביעות רצון והשפעה על רמת ההשקעה בדירה ובסביבה	2005
קרן רש"י	פיתוח והפעלה של מודל לבדיקת הצלחה בפרויקטים חברתיים הנערכים ב-12 רשויות מקומיות בצפון המדינה	2008
אפריקה ישראל, א.מ.ת. (אפריקה, מליבו, תשובה), פרדי רובינסון	פוטנציאל פיתוח וליווי של שכונת מגורים גדולות וחדשות: אם המושבות בפתח תקווה, השכונה החדשה באור יהודה, קריית סביונים ביהוד, באר יעקוב, שכונת חביב - מבואות חיפה	2000
אפריקה ישראל, שיכון ובינוי, אשדוד	פרויקטים שונים בשכונת קריית השרון, נתניה	2000
תדהר	פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון	2011
ישראל לוי	פינוי בינוי בשכונת מורשה ברמת השרון	2012
<b>מגדלי מגורים</b>		
גינדי השקעות	מחקר פוטנציאל והיתכנות כלכלית של פרויקט השוק הסיטונאי בתל אביב (מגורים, מסחר, תמהיל) כולל הביקוש למגדלי המגורים בשלב מתקדם של הפרויקט	2011
אפריקה ישראל נכסים	היתכנות לפרויקטים למגורים בערים שונות בישראל (כמו הרצליה, כפר סבא ולאורך השנים הרבה מאוד פרויקטים של מגורים)	2012
אפריקה ישראל נכסים	פוטנציאל הביקוש לפרויקט מגורים להשכרה בבנייה לגובה בהרצליה (גליל ים)	2013
אלעד ישראל מגורים	הערכה אורבנית כלכלית להשפעה של מגדלי מגורים בראשון לציון ושיכון בבלי תל אביב על מחירי הדירות	2011
תדהר	מגדל השחר בגבעתיים	2012
שיכון ובינוי	מגדל הבורסה	2012
סיטי אור	מגדלי הצעירים תל אביב	2012
אלעד (דנקר השקעות)	מגדלי בבלי	2000
קבוצת חג'ג'	מתחם סומייל - מגדלי דירות במרכז תל אביב	2013
קבוצת יזמים פרטיים	מגדל פרישמן	2005
פרץ בוני הנגב	מגדלים להשכרה בירושלים	2012
חברת אביב	מגדלי אביב רמת אביב ג'	לפני כעשור
גד זאבי	מגדל מגורים מעל גרנד קניון חיפה	לפני כעשור
גיא ודורון לוי	הפוטנציאל הכלכלי ותכנון פרוגרמה לפרויקט מגורים בראש העין	2013

שם הלקוח	תיאור השירותים	התחלה
נוה ג'ד	הפוטנציאל הכלכלי ותכנון פרוגרמה לפרויקט מגורים בנתניה	2013
קבוצת חג'ג'	הפוטנציאל הכלכלי ותכנון פרוגרמה לפרויקט מגדל מגורים ומשרדים בתל אביב	2013
<b>מעונות סטודנטים</b>		
אוניברסיטאות ויזמים	פרוגרמה ופוטנציאל הביקוש הכלכלי להקמה של מתחם מעונות חדש באוניברסיטת בן גוריון	2013
	מעונות סטודנטים באוניברסיטת תל אביב, באוניברסיטת באר שבע, באוניברסיטת בר אילן, באשקלון, מכון טכנולוגי חולון, מכללה אקדמית תל אבי ביפו	2010
	העבודות כוללות: בחינת מיקום, פרוגרמה תכנונית, שילוב מסחר, גובה בניין	
<b>תכניות אב עירוניות לצמצום פליטות גזי חממה</b>		
פורום ה-15	גיאוקרטוגרפיה נבחרה ע"י פורום ה-15, להכנת תכניות להפחתת גזי החממה, אומדנים כלכליים של תועלות ליישוב ותועלות אזוריות, כנגזרת של צמצום פליטת גזי חממה, השלכות סביבתיות, הערכת עלות של חלופות שונות. העבודות נערכו עבור: אשקלון, ראשל"צ, רחובות, באר-שבע ונתניה	2012