



מכרז פומבי מספר 05/2023

למתן שירותי יעוץ לקידום, טיפול ופיקוח עליון בחסמי תכנון

א.ג.ג,

הנדון: הזמנה להציע הצעות למתן שירותי יעוץ לקידום פרויקטים וטיפול בחסמי תכנון
עיריית כפר קאסם (להלן: "העירייה"), מבקשת בזאת הצעות מחיר למתן שירותי ייעוץ לקידום, טיפול ופיקוח עליון בחסמי תכנון. שירותי הייעוץ יתרכזו בקידום מתחם נוף הארץ, לצד פרויקטים נוספים במידת הצורך. (פירוט הפרויקט בהמשך)

טבלת ריכוז מועדים

מועד	הפעילות
05.03.2023	תאריך אחרון לקבלת שאלות הבהרה של המציעים. שאלות ניתן לשלוח לפז הירשמן, מנכ"ל העירייה לדואר אלקטרוני: PazH@kfar-qasem.muni.il
8.3.2023	תאריך אחרות למתן מענה מצד העירייה – מענה לשאלות הבהרות יפורסם באתר העירייה בלבד .
14.03.2023	תאריך אחרון להגשת ההצעות לתיבת ההצעות – לשכת מנכ"ל העירייה עד השעה 12:00.

מתחם נוף הארץ – מצב קיים

מתחם נוף הארץ ממוקם ממערב לעיר כפר קאסם. המתחם הינו בשטח של כ 2,600 דונם וכולל למעלה מ- 500 בעלי קרקעות בהיקפים שונים. המתחם בנוי בכולו, כאשר החלק הצפוני (1,000 דונם) של מתחם נוף הארץ נמצא ביעוד 'שמור משולב' לפי תמ"א 35, והדרומי במרקם עירוני ובייעוד חקלאי לפי התמ"מ. במסגרת הליך פרה רולינג סוכם כי פולגון התכנון יכלול 2,600 דונם, כאשר מתוכם כ 1,600 דונם ייעודו לפיתוח, ויקודם תיקון תמ"מ במקביל, לטובת הגדלת שטח הפיתוח העירוני. במקביל מקודמת הכרזה על השטח כמתחם מועדף לדיר. התוכנית תכלול מגורים ותעסוקה, לרבות איחוד וחלוקה על כלל השטח.

השירותים הנדרשים בין היתר מהיועץ:

☒ ליווי ותכלול הפעילות בתחום תכנון סטטוטורי במתחם נוף הארץ, וביישוב כולו.



לשכת המנהל הכללי

- יעוץ והנחיה לרשות המקומית לגיבוש תכנית עבודה, סיוע לניתוח פרוגרמות תכנון על פי תוכניות המתאר ומדיניות תכנון הארצית והמחוזית וסיוע בייזום תכנון.
- ביצוע מעקב על ביצוע תכנית עבודה, הזמנות תכנון, דיווח ותיאום עם המחוז והמטה לביצוע תכנית העבודה ומעקב ול"ז.
- נתונים תקציביים וליווי הרשות המקומית להגשת חשבונות תכנון ומעקב אחר ביצוע.
- ייעוץ, סיוע מקצועי וליווי העירייה בתחום תכנון סטטוטורי, מדיניות תכנון ממשלתיות, תהליכי תכנון, יעוץ פרוגרמטי, מתן הנחיות מקצועיות לייזום התכנון.
- סיוע לעירייה לפיתוח תפיסת תכנון תואמת צרכים עכשוויים, הצגת "ארגז כלים" בתחום תכנון אורבני, יעוץ וסיוע בטיפול בחסמי תכנון ותשתיות.
- השתתפות בדיונים בהתאם לאבני דרך מרכזיות בתכנון סטטוטורי במוסדות תכנון מקומיים, מחוזיים וארציים.
- הכנה, ריכוז והצגה של פעילות תכנונית מול גורמים מקצועיים במחוז ובמטה לצורך דיונים על תכנית העבודה ובפעילות שוטפת.
- בקרה כללית של תוכניות ומסמכי תכנון והנחיות של הרשות המקומית בהתאם למדיניות התכנון. התאמת תוצרי העבודה לנוהלי תכנון של משרד הבינוי והשיכון.
- השתתפות בדיונים מקצועיים במשרדי ממשלה לקידום מטלות תכנוניות של הרשות המקומית, השתתפות בדיונים לתיאום ביצוע תכנית עבודה מול מנהל התכנון ורשות מקרקעי ישראל.
- גיוס משאבים ממשלתיים לביצוע תכנון.
- תיאום מדיניות האכיפה מול משרד המשפטים ויחידת האכיפה במשרד האוצר.

תנאי הסף:

1. ניסיון בתחום התכנון והבנייה וברגולציה הרלוונטית של 5 שנים ומעלה.
2. ניסיון בעבודה עם הועדות מקומיות ו/או המחוזיות ו/או הארציות של 5 שנים ומעלה.
3. תואר ראשון באחד או יותר מהתחומים הבאים – תכנון ערים ו/או אדריכלות ו/או משפטים.
4. ניסיון בעבודה וקידום פרויקטים מורכבים מול משרדי הממשלה בתחומי הדיור של 5 שנים ומעלה.

הצעות ניתן להגיש בשותפות ע"י מספר משרדים.

תוקף ההצעות:

ההצעות להליך זה יישארו בתוקף עד לתשעים יום מהמועד האחרון להגשת ההצעות.



לשכת המנהל הכללי

תקופת התקשרות:

תקופת ההתקשרות הינה 33 שנים עם אפשרות להארכה ע"י העירייה לשתי תקופות נוספות כל אחת בת שנה לכל היותר.

ההתקשרות כולה, לרבות תקופת האופציה במידה וימומשו, כפופות לאישור ועדת המכרזים/ העירייה, אישור תקציבי רלוונטי [ייעודי] מדי שנה, קיום תקציב בפועל וכן למגבלות כל דין, הוראות חוק חובת המכרזים, התקנות שהותקנו על פיו ובכפוף לתנאי ההסכם המצ"ב שיחתם כדין עם המציע הזוכה ו / או הוצאת הזמנת עבודה חתומה ומאושרת כדין. לא תאושר הארכת ההתקשרות מבלי שיחתם הסכם בכתב המסדיר הארכת התקופה וכל כמפורט בהסכם.

העירייה שומרת לעצמה את הזכות להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, לפני תום תקופת ההתקשרות, ובלבד שתודיע על כך למציע 60 (שישים) יום מראש ובכתב והכל כמפורט בהסכם.

בכל מקרה של הפסקת ההסכם מכל סיבה שהיא, מחויב היועץ הזוכה, להעביר לעירייה את כל החומר שברשותו, והשייך לעירייה, או את כל העבודה שנעשתה עבור המשרד עד להפסקת ההסכם, ללא דיחוי.

מובהר כי אין הספק הזוכה רשאי לעכב אצלו חומר כלשהו, מכל סיבה שהיא, לרבות בשל תשלום לו הוא זכאי.

התמורה והצעת המחיר:

1. התמורה תהיה בצורת ריטיינר חודשי ובנוסף אליו תשלום על עמידה ביעדים והכל כפי שיפורט בהסכם המצ"ב.
2. על המציע ליתן הנחה מהסכומים המפורטים להלן:
3. הצעת מחיר שכ"ט חודשי גלובלי הינה - _____ . ההצעה לא תעלה על 13,000 ₪ + מע"מ.
4. מחיר שכ"ט על בסיס עמידה ביעדים ולוחות זמנים שייקבעו:
 - a. הכרזת ותמ"ל
 - b. הגשת התכנית ועמידה בתנאי הסף של התוכנית בותמ"ל
 - c. דיון להפקדה
 - d. הפקדה בפועל
 - e. דיון בהתנגדויות
 - f. פרסום למתן תוקף
5. תשלום התמורה יותנה ברציפות השירותים הניתנים ע"י המציע ובעמידה בלוח זמנים שייקבע ע"י המזמין ותוך תיאום ושיתוף פעולה מלא עם המזמין ו/או עם מי מטעמו ולשביעות רצונו של המזמין, והכל כמפורט בהסכם המצ"ב.

במידה ולא הוכרז בותמ"ל תקודם התוכנית במסגרת ועדה מחוזית על פי אבני הדרך הבאות:

- a. אישור שינוי תמ"מ במועצה הארצית



לשכת המנהל הכללי

- b. הגשת התכנית ועמידה בתנאי הסף של התוכנית בוועדה המחוזית
c. המשך אבני הדרך c-f.

6. התשלום בפועל על עמידה ביעדים יינתן בהתאם לקבלת התשלומים ממשרד השיכון ובהתאם לעמידה באבני הדרך ולוח התשלומים של משרד השיכון. יודגש כי התמורה הכוללת לא תעלה על התקציב שאושר ע"י משרד השיכון.
7. יובהר ויודגש כי תשולם כל תמורה מותנה בקבלת תקציב ייעודי ממשרד השיכון. למען הסר ספק, לא תשולם תמורה בטרם קבלת תקצוב ייעודי רלוונטי ממשרד השיכון.

מחיר שכי"ט גלובלי במתווה זה _____ שלא יעלה על 13,000 ₪ + מע"מ.
מחיר שכי"ט במתווה לפי יעדים: לא יעלה על 700,000 ₪ + מע"מ לכל אבני הדרך יחד.
a. הכרזת ותמ"ל - _____
b. עמידה בתנאי הסף של התוכנית בותמ"ל - _____
c. דיון להפקדה - _____
d. הפקדה בפועל - _____
e. דיון בהתנגדויות - _____
f. פרסום למתן תוקף - _____
<u>במידה ולא הוכרז בותמ"ל תקודם התוכנית במסגרת ועדה מחוזית על פי אבני הדרך הבאות:</u>
a. אישור שינוי תמ"מ במועצה הארצית - _____
b. עמידה בתנאי הסף של התוכנית בוועדה המחוזית - _____
c. המשך אבני הדרך c-f.

בחירת הזוכה, משוקללת להערכת איכות ההצעה וניקוד סופי להצעה:

1. העירייה תבחר את המציע אשר יעמוד בכל תנאי הסף ויצרף את כל המסמכים הנדרשים אשר יקנו לו את מירב היתרונות, לפי אמות המידה הבאות, ובהתאם למשקולות שלצידן:
1.1 איכות ההצעה: 80% איכות היועץ
d. 45% ניסיון היועץ בביצוע עבודות קודמות דומות ברשויות מקומיות ו/או משרדי ממשלה ו/או חברות ממשלתיות ו/או חברות עסקיות + המלצות, וותק היועץ בתחום.
e. 30% התרשמות בראיון
f. עסק בשליטת אישה יזוכה ב 5%.

טלפון/הاتف 073-3157740
054-486-1605
PazH@kfar-qasem.muni.il



לשכת המנהל הכללי

بلدية كفر قاسم
עיריית כפר קאסם
منطقه رقم / מיקוד 4881000

1.2 הצעת המחיר : 20%

בחירת הזוכה בהליך זה תתבצע בשלבים, כמפורט להלן :

2. שלב ראשון – בדיקת העמידה בתנאי הסף

כל הצעה תיבחן בהתאם לתנאי הסף, ולעמידה בדרישות אודות מתכונת ההגשה.
גוף מציע שלא יעמוד בתנאי הסף, הצעתו תיפסל.



3. שלב שני – ניקוד איכות ההצעה

ההצעות שיעמדו בתנאי הסף, ייבחנו לצורך הערכת איכותן.
 ציון האיכות המרבי לאיכות ההצעה יהיה 80 נקודות.

ניקוד	אמת המידה	
2-5-6 שנות ניסיון – 2 3-7-8 שנות ניסיון – 3 4-9-10 שנות ניסיון – 4 11 שנים ומעלה – 5 עד 5 נקודות לכל היותר	שנות ניסיון היועץ בתחום תכנון והבנייה	1
2-5 שנות ניסיון – 2 3-7-8 שנות ניסיון – 3 4-9-10 שנות ניסיון – 4 11 שנים ומעלה – 5 עד 5 נקודות לכל היותר	שנות ניסיון היועץ ברגולציה בתכנון ובניה	2
5 שנות ניסיון – 7 7-8 שנות ניסיון – 8 9-10 שנות ניסיון – 9 11 שנים ומעלה – 10 עד 10 נקודות לכל היותר	ניסיון בעבודה עם הועדות מקומיות, המחוזיות והארציות של 5 שנים ומעלה	
4-5 שנות ניסיון – 4 5-7-8 שנות ניסיון – 5 6-9-10 שנות ניסיון – 6 11 שנים ומעלה – 7 2 נקודות נוספות יינתנו על רמת מורכבות הפרויקטים ו/או דמיון הפרויקטים לעבודה הנדרשת במכרז עד 10 נקודות לכל היותר	ניסיון בעבודה וקידום פרויקטים מורכבים מול משרדי הממשלה לרבות בתחומי הדיור של 5 שנים ומעלה	
ניסיון רלבנטי קודם המלווה בהמלצה בנושאי ליווי תכנון בכפר קאסם יזכה ב 5 נקודות לכל היותר.	ניסיון בכפר קאסם	
1. תואר ראשון בתחום רלוונטי כמצוין בתנאי הסף - 4 נקודות 2. תואר אקדמי נוסף (מעבר לקבוע בתנאי הסף) בתחומים הרלוונטיים הנדרשים.	השכלת היועץ	4



לשכת המנהל הכללי

3. 2 נקודות לכל תואר נוסף / תעודת השתלמות קורס בנושא ההתמחות (עד לשני תארים / השתלמות) – קרי – עד 5 נקודות לכל היותר.		
2 נקודות <u>לכל המלצה</u> (ועד 3 המלצות לכל היותר לכל מציע). הניקוד ייקבע בהתאם לטיב ההמלצה ומהות העבודה בגינה ניתנה – עד 5 נקודות לכל היותר.	<u>המלצות</u>	5
הציון בראיון יינתן בהתאם להתרשמות וועדת ההתקשרויות מהיועץ המוצע, התרשמות מעבודות קודמות אשר ביצע היועץ המוצע, נגישות למשרדי העירייה ולגורמים המקצועיים המעורבים, מידת הזמינות לביצוע השירותים, עמידה בלוחות זמנים, יחסי אנוש. עד 30 נקודות לכל היותר	<u>ראיון</u> ראיון יבוצע למציע / יועץ. <u>מציע אשר יוזמן לראיון ולא יופיע – הצעתו תיפסל</u>	6
5 נקודות	<u>עסק בבעלות אישה</u>	

לעירייה שמורה הזכות לבקש מהמציע את כל ההבהרות הנדרשות באשר למרכיבי האיכות בהצעתו. הערכת איכות ההצעה תקבע בהתאם לסכום הנקודות שיקבל כל מציע / יועץ בבחינת אמות המידה האיכותיים ומפורטים לעיל.

הליכים לביצוע ההתקשרות ומשמעויותיהם:

המציע / יועץ שיזכה בהליך זה יידרש לחתום על הסכם התקשרות עם העירייה, בנוסח ההסכם שנערך לאחר בחירת המציע הזוכה ולא יאוחר מ 14 יום מהחלטת העירייה על הזכייה כאמור. העירייה רשאית בכל עת, בהודעה שתועבר בכתב, להקדים או לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות וכן לשנות מועדים ותנאים אחרים הנוגעים להליך זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי. העירייה אינה מתחייבת לקבל את ההצעה הכי זולה או כל הצעה אחרת, ושמורה לה הזכות לצמצם את היקף השעות או השירותים לפי הליך זה, מכל סיבה שהיא, לרבות לאחר התקשרות עם המציע לפי הליך זה, הכול, בכפוף לאישור העירייה, כמו כן, שמורה לעירייה הזכות לפצל את הזכייה בהליך זה בין מספר זוכים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בין היתר, לפי תחומי מומחיות של מציעים שונים או מכל שיקול אחר.

אופן ומועד הגשת ההצעה:

את ההצעות על נספחיהן וכל המסמכים שנדרשים בתהליך בקשת ההצעה (מסמך זה), יש בתיבת המכרזים בלשכת מנכ"ל העירייה עד ליום ג' 14.03.2023 בשעה 12:00. הצעה שלא תוגש במועד, לא תתקבל.

טלפון/הاتف 073-3157740
054-486-1605
PazH@kfar-qasem.muni.il



بلدية كفر قاسم
עיריית כפר קאסם
منطقه رقم / מיקוד 4881000

לשכת המנהל הכללי

מובהר בזאת כי ברשות פועל חשב מלווה מטעם משרד הפנים ומסמכי מכרז זה לרבות הסכם ההתקשרות לא יחייבו את הרשות אלא לאחר צירוף חתימתו של החשב המלווה בצד חתימת מורשי החתימה של הרשות וחתימת הרשות.
הרשות רשאית לבטל את תהליך בקשת ההצעה ולבצע את העבודות בעצמה. הרשות תהא רשאית לפצל ואו לחלק את הזכייה בין מציעים שונים והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות.

בכבוד רב,
פז הירשמן,
מנכ"ל העירייה