

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכלכלית
תאריך	1.2.2024	

קול קורא - ייעוץ כלכלי והכנת חוות דעת כלכלית ליעוד שטחים בפארק התעסוקה Y-Park

1. נספחי הפניה

- (א) נספח 1 – תכולת שירותים המורחבת.
 (ב) נספח 2 – טופס הצעת מחיר.

2. כללי

- (א) בשטח מועצה אזורית יואב קיים אזור תעסוקה Y-Park על-פני שטח של כ- 1050 דונם ("אזור התעסוקה").
 (ב) על המקרקעין של אזור התעסוקה חלה תב"ע 12/122/06/32 ("תב"ע").
 (ג) אזור התעסוקה מחולק לשני אזורים עיקריים:
 1) אזור תעסוקה "ישן" בהיקף של כ- 550 דונם -פעיל.
 2) אזור תעסוקה "חדש בהיקף של כ- 500 דונם - בשלב זה הושלם פיתוח תשתיות שלב א'.
 (ד) במתחם אזור התעסוקה קיימים גם שטחים נוספים שטרם הושלם בהם פיתוח תשתיות שלב א', אולם חלות עליהם תכניות אחרות [נמצאים באותו מתחם].
 (ה) החברה הכלכלית היא הגורם האמון על פיתוח אזור התעסוקה והאחראית על ניהולו, תפעולו ואחזקתו.
 3. להלן רשימת המגרשים, השטחים, ייעודם הנוכחי, הגדרתם בתב"ע ושטחם

מס' מגרש	יעוד	שטח (מ"ר)	ייעוד/שימושים נוכחיים
300	שטח ציבורי	6,640	ישמש למחזור, איסוף פסולת ושירותים הנדסיים ולוגיסטיים לאזור התעסוקה
301	שטח ציבור	2,230	1. ישמש להקמת מוסדות ציבוריים כגון : תחנת כיבוי אש, תחנת עזרה ראשונה, תחנת משטרה, מבנים לשירותים לוגיסטיים וציבוריים של המוא"ז, מבנים לצרכי חירום וכל שימושים התואמים לסעיף 188 לחוק הבניה והתכנון. 2. לא יבנו בשטח מבני ציבור לצרכי חינוך ותרבות או מבנים להתנסות קהל ו/או תלמידים. 3. שטחי שירות: ממ"מ, חניה, מחסן פיתוח גינון, דרכי גישה וחניות, קירות וגדרות.
302	שטח ציבורי	3,128	גן ילדים
504	תעשייה ואחסנה	3,750	מגרש לא סחיר בגלל גודל ומבנה המגרש – ללא זכויות בניה.
703	שצ"פ	7,024	כלוא בין שטחי 514 ו-301-300

¹ לדוג', פרויקט קדמת המועצה – תב"ע 632-0698647.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכלכלית
תאריך	1.2.2024	

4. תכולת השירותים הנדרשים

- (א) החברה הכלכלית מעוניינת לבצע בחינה כלכלית של פוטנציאל ואפשרות שינוי ייעוד השטחים הנ"ל וזאת לצורך מיטוב השימושים בהם. הבחינה תעשה ביחס לשני טווחי זמן:
- (1) טווח זמן קצר (ע"ב שימושים חורגים).
 - (2) טווח זמן ארוך (ע"ב הכנת תב"ע לתיקון ושינוי ייעוד).
- (ב) למזמין דרוש יועץ מקצועי בתחום הכלכלי והמוניציפאלי, בעל ניסיון מוכח, לצורך מתן חוות דעת כלכלית מקיפה, במסגרתה ייערך ניתוח מפורט ותוצענה חלופות לשימושים מיטיבים לטווח הקצר והארוך.
- (ג) תכולת השירותים בהרחבה, מפורטת בנספח 1.

5. תנאי סף

- (א) המציע הינו משרד או עוסק, המעניק ליווי עסקי לגופים מוניציפאליים.
- (ב) המועמד לביצוע השירותים בפועל מטעם המציע, יעמוד בכל התנאים הבאים (להסרת ספק, בהצעה יש לנקוב בשם המועמד הספציפי, והבחירה בעניין זה תהיה פרסונאלית):
- (1) השכלה - בעל תואר מוכר ממוסד להשכלה גבוהה - באחד או יותר מהתחומים הבאים: כלכלה, חשבונאות, מנהל עסקים, תכנון ערים, יתרון לבעלי תארים ביותר מתחום אחד. יתרון לבעלי תואר שני רלוונטי.
 - (2) ניסיון מקצועי מוכח נדרש
 - (א) 7 שנים לפחות בייעוץ וליווי עסקי-כלכלי במסגרת פרויקטים כלכליים-מוניציפאליים או ציבוריים.
 - (ב) ניסיון מוכח בהכנת פרוגרמות, תכניות עסקיות וכן בבדיקת היתכנות כלכלית לפרויקטים כלכליים, מוניציפאליים, או ציבוריים אחרים.

על המועמד להציג לפחות 2 תכניות ליווי עסקיות שליווה בעצמו עבור מזמין ציבורי (רשות מקומית, גוף ממשלתי, תאגיד עירוני) במהלך 5 השנים האחרונות, במסגרתן בוצע אפיון, בחינת מקורות הכנסה, שימושים, טיוב, שינוי ייעוד ובחינת פוטנציאל וכיו"ב.
- (ג) דרישות נוספות
- (1) יש לצרף (1) פרופיל משרד (2) קורות חיים של המועמד לביצוע השירותים (3) הסבר מפורט ביחס לעמידת המציע והמועמד בדרישות הסף (4) מסמכים והמלצות לתמיכה בנטען. מציע שלא יטרח לצרף מסמכים, רשאי המזמין לדחות את הצעתו.
 - (2) המועמד יהיה עובד המציע (עובד-מעביד) במשך 12 חודשים לפחות; או שותף הון; או מנהל בכיר במציע; או המציע בעצמו.
 - (3) מציע ומועמד שאינם עומדים בתנאי הסף, רשאי המזמין לפסול את הצעתם.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכלכלית
תאריך	1.2.2024	

6. מסמכים לצירוף להצעה

- (א) להצעה יש לצרף את המסמכים הבאים:
- נספח 2 (הצעה כספית) כשהוא מלא וחתום.
 - תעודת עוסק מורשה, דו"ח רשם חברות (תאגיד), אישור ניהול ספרים.
 - אישור ר"ח על העסקת העובד ע"י המציע ותקופת העסקתו או אסמכתה מובהקת אחרת.
 - הוכחה ביחס לנדרש בתנאי הסף לניסיון מקצועי מוכח - 2 חוות דעת כנדרש. המועמד ידרש להציג את עקרונות חוות הדעת שהכין.
 - המלצות ושמות ממליצים ופרטי ההתקשרות איתם (חובה), ובפרט ביחס לחוות הדעת שיוצגו.
 - כל חומר רלוונטי שיתמוך את ההצעה, לרבות תעודות השכלה וכו'.

7. אופן בחירת המציע הזוכה

(א) הצעות העומדות בתנאי הסף ידורגו לפי המשקולות הבאים:

נושא	פירוט	אחוז מהציון
התרשמות מהמציע	ניסיון בעבודה מול רשויות מקומיות, בעולמות הפיננסיים והמוניציפאליים, ובפרט במתן שירותים כלכליים, ניתוחים כלכליים, חוות דעת כלכליות, בחינת שימושים, עריכת תכניות עסקיות ופרוגרמות כלכליות.	15
	הצגת חוות דעת בדומה לזו הנדרשת בהליך – אשר בוצעו עבור רשויות/תאגידים עירוניים אחרים [כל חוות דעת נוספת מעבר לתנאי הסף – עד 5 נק' לפי הזיקה והתרשמות]	25
התרשמות מהמועמד לביצוע השירותים בפועל	זמינות, בקיאות, ניסיון מקצועי רלוונטי בהכנת חוות דעת כלכליות, תוכניות עסקיות, פרוגרמות כלכליות במסגרת פרויקטים כלכליים בעלי אופי מוניציפאלי/ציבורי.	10
המלצות	התרשמות לאור בחינת המלצות וממליצים של המציע והמועמד לביצוע השירותים (במיוחד ביחס לחוות הדעת שהוצגו)	10
הצעה כספית	חישוב – הצעה זולה מקבלת 40 נק'. ראה נוסחה: $A/B \cdot C$ A – ההצעה הזולה ביותר. B – ההצעה האחרת. C – משקל ההצעה הכספית [40 נק']	40
סה"כ		100

- (ב) החברה שומרת לעצמה את הזכות לזמן לראיונות את המציעים (כולם או חלקם) לפי שיקול דעתה. מי שלא יגיע לראיון עלול להפסיד ניקוד.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכלכלית
תאריך	1.2.2024	

8. הצעה ותנאי תשלום

- (א) הצעת המחיר (נספח 2) תביא בחשבון ביצוע כל השירותים הנדרשים בהתאם לתכולת העבודה המפורטת במסמכי הפניה.
- (ב) שלבי התשלום הינם, כדלקמן:
- 1) לימוד הנושא והגשת פרוגרמה ראשונית, הכוללת רקע והצגת חלופות אפשריות למזמין – 40%.
 - 2) הגשת תכנית כלכלית מלאה הכוללת ניתוח ביחס לחלופות הנבחרות - 40%.
 - 3) קבלת החלטות וסיכום חוות דעת כלכלית סופית – 20%.
- (ג) תנאי התשלום – "שוטף + 45 יום".
- (ד) התשלום בסוף שלב בכפוף לאישור המזמין.
- (ה) זכות המזמין להזמין רק חלק מהשלבים, ובהתאם לכך יחושב התשלום.

9. אופן הגשת ההצעה

- (א) הצעות יש להעביר בדוא"ל, לאחת הכתובות הבאות:
 מייל 1 - alon@yoav.org.il, מייל 2 - shir@yoav.org.il.
- (ב) על המציעים לאשר טלפונית את קבלת ההצעה, אצל שיר, טל: 08-8500704.
- (ג) **את ההצעה יש להגיש לא יאוחר מעד ליום 22.2.2024, יום ה', בשעה 15:00.**
- (ד) בירורים ושאלות, ניתן להפנות בדוא"ל לעיל.

10. כללי

- (א) המציע שייבחר למתן השירותים יידרש לספק את השירותים באופן אישי וישיב.
- (ב) הליך זה אינו מכרז. למזמין שיקול דעת בבחירת ההצעה הזוכה.
- (ג) בחינת ההצעה תתבסס על עמידה בתנאי הסף, מחיר ההצעה ובחינת ניסיון קודם, והתרשמות מהצעתו, מיכולתו, מניסונו, מכישוריו וממקצועיותו של המציע והמועמד.
- (ד) המזמין אינו מחויב לקבל את ההצעה הנמוכה, והוא רשאי לקיים מ"מ עם המציעים לפני קבלת ההחלטה או לבטל את ההליך.
- (ה) המזמין שומר לעצמו את הזכות לבטל פנייה זו ו/או לא לקבל אף הצעה ו/או לא לחתום על חוזה. למגיש ההצעות לא תהיה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה מכל סוג שהוא בגין כך.
- (ו) עם המציע הזוכה יחתם הסכם התקשרות בנוסח המקובל בחכ"ל. כמו-כן, המציע הזוכה יידרש להיות בעל ביטוח מתאים כנדרש על-ידי יועץ הביטוח של המזמין.
- (ז) המציע שיזכה בביצוע השירותים יירשם במאגר הספקים של המזמין, אם אינו רשום.

בכבוד רב,

גיל נוחמוביץ
 מנכ"ל החברה הכלכלית
 לפיתוח יואב בע"מ



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכלכלית
תאריך	1.2.2024	

נספח 1 – המגרשים בפארק תעסוקה יואב

תכולת השירותים

ייעוץ עסקי-כלכלי והכנת חוות דעת כלכלית מפורטת, הבוחנת פוטנציאל כלכלי-עסקי של השטחים הנדונים, לרבות שינוי ייעוד וניצול שימושים - בטווח זמן קצר ובטווח זמן ארוך וכן בחינה כלכלית-עסקית של חלופות נבחרות.

מטרת חוות הדעת להניח תשתית טובה ומפורטת לשם קבלת החלטה מושכלת על חלופה מעשית ביחס לאזור למגרשים, וכן לבחירת שימושים מתאימים כלכלית – לתפיסה המוניציפלית של המועצה, לחזון, לאפשרויות הכלכליות - הן בטווח הקצר (שימושים חורגים) והן בטווח הרחוק (אישור תכנית הכוללת שינוי ייעוד וכיו"ב).

השירותים וחוות הדעת יכללו, בין השאר, את המרכיבים הבאים:

1. איסוף מידע ולימוד מצב קיים

- א) בחינה ולימוד מצב קיים (לרבות איסוף וניתוח נתונים), קנייני, תכנוני, משפטי וכלכלי.
- ב) בחינה ולימוד המרחב [זיהוי נכסים, עסקים פעילים באזור ובמרחב, בעלי עניין, דרכי גישה וכו'] והאפשרויות הגלומות בו [מענה לצרכים ופערים, שיתופי פעולה מקומיים, אזוריים ועל אזוריים וכו'];
- ג) מפגשים עם נציגי המזמין/המועצה וכל גורם רלבנטי אחר;
- ד) בחינה ולימוד תכניות סמוכות חלות ועתידיות, היתרי בניה, פעולות שנעשו; בדגש על המגרשים השונים באזור התעסוקה ושטחי ארגונים סמוכים, לדוג', סיבי הדרום.
- ה) בחינה על סמך הנתונים של שטחי תעסוקה למ"ר לפי מס' תושבים ובתי אב במועצה.

2. בחינת פוטנציאל

- א) בחינה ולימוד של ייעודי קרקע ושימושים בפועל של המגרשים בטבלה לעיל.
- ב) בחינה ולימוד של אחוזי בניה קיימים ושל ניצול אחוזי הבניה, מגבלת גובה וקווי בניה; תשתיות ציבוריות;
- ג) בחינה במישור תחבורתי (נגישות, דרכים, חניה, חניון); במישור ההנדסי (מערכות ומתקנים); סוגיות איכות הסביבה ותיירות (השפעת מפגעים ומגבלות)
- ד) מיטוב פוטנציאל ע"י ביצוע שינויים לייעוד, שימושי קרקע, חלוקה והקצאת גודל מגרשים, זכויות בנייה במגרשים וכו' לטווח הקצר [שימוש חורג] ולטווח הארוך [שינוי ייעוד].

3. גיבוש חלופות אפשריות

- א) חשיבה יצירתית על כיווני פיתוח אפשריים המשלבים מיצוי זכויות בניה מקסימליות, תמהיל שימושים.
- ב) רעיונות מעשיים להגדלת זכויות בניה; יצירת תנאים לפיתוח מואץ, לרבות פיתוח המרחב הציבורי, מודלים להגדלת הכנסות.
- ג) יצירת עוגנים תעסוקתיים שיהוו מוקד משיכה לעסקים ומועסקים;
- ד) גיבוש והכנת תכנית כלכלית בכל הקשור לבניה עתידית למטרות תעסוקה שונות ניתוח של היבטים הנוגעים לחיוב בהיטלי השבחה, לרבות מקסום היטלי השבחה, ובשים לב לשימושים המיועדים למגרשים המצוינים לעיל; ניתוח השפעות כלכליות וכיו"ב;
- ה) עבודה מול כל הגורמים הרלבנטיים, ובכלל כך שמאי הוועדה המקומית, יועצים וכל גורם אחר שיידרש על-ידי המזמין.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכל
תאריך	1.2.2024	

4. מיקוד בחלופות נבחרות למגרשים

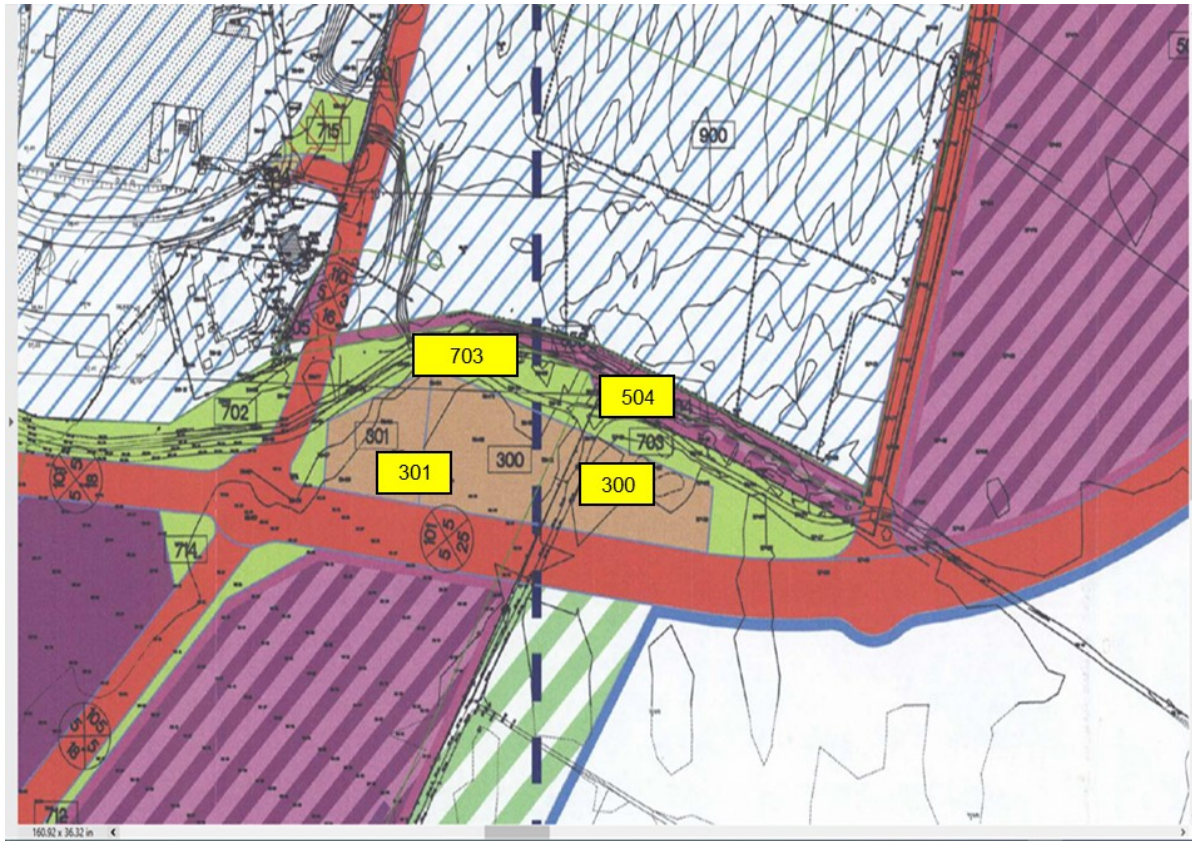
- (א) מיקוד והמלצה על חלופות נבחרות, עד לבחירת חלופה נבחרת על-ידי המזמין.
 (ב) ניתוח החלופה על-בסיס העקרונות והפרמטרים שפורטו לעיל.
 (ג) ניתוח היבטים כלכליים, מיסויים, ובכלל זה לנושא גובה היטלי ההשבחה שיחולו.
 (ד) מיפוי, אפיון וניתוח הקהל הרלבנטי;
 (ה) ניתוח היתכנות פרוגרמתי כולל אומדן וגאנט למימוש.

5. מבנה חוות הדעת

(א) התייחסות כלכלית המתייחסת לאזור תעסוקה y-park

- (1) **ניתוח מצב:** ניתוח המצב הכלכלי באזור התעסוקה. הניתוח יכלול, בין השאר, ניתוח המתחם וסביבתו, ניתוח דמוגרפי, חברה וקהילה, תיירות, מבנים פיזיים, שטחים פתוחים, תחבורה, סביבה, אקולוגיה, היבטים נופיים וסביבתיים, מגבלות ואילוצים, לרבות תשתיות, אתרים מיוחדים, בינוי קיים, שימושים קיימים/מותרים וכיו"ב;
 (ב) התייחסות כלכלית מפורטת למגרשים הנזכרים בטבלה בסעיף 3,
 (1) **ניתוח ופירוט החלופות לניצול הקרקע** - הן לטווח הקצר והן לטווח הארוך בהתאמה לפרוגרמה הכלכלית הכוללת של אזור התעסוקה.
 (2) **המלצה לשינוי/עדכון והתאמות תכנוניות** ככל שיידרש לשטחים הנ"ל.
 (3) **בחינת משמעויות והשלכות שינוי הייעוד והשימושים המוצעים** במסגרת הפרוגרמה – לרשות, לסביבה ובכלל.
 (ג) תכנית עסקית מפורטת לכל מגרש – לפי החלופה שתיבחר ע"י המזמין.

מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028 חכל	
תאריך	1.2.2024	



מנכ"ל	החברה	הכלכלית
סימוכין	028	חכל
תאריך	1.2.2024	

נספח 2 – הצעה כספית

הנדון: הצעה לביצוע שירותים עבור יעוץ כלכלי ליעוד שטחים בפארק התעסוקה Y-Park

אני הח"מ _____, ממשרד _____, (יש לציין את שם המשרד וכתובתו) בכתובת _____ (להלן - מציע (בשמי ובשם המשרד) לתת למועצה את השירותים, כהגדרתם במסמכי הפנייה. לאחר שקראתי את כל מסמכי הפניה וביצעתי את כל הבדיקות הנדרשות – שכר הטרחה המוצע עבור ביצוע כל השירותים הנדרשים המפורטים במסמך פניה זה הינו, כדלקמן:

עלות ביצוע כלל השירותים _____ ש"ח + מע"מ.

- אני זמין/ה באופן מיידי למתן השירותים.
- אני מצהיר כי אין למציע ניגוד עניינים בין עיסוקי האחרים לשירותים המבוקשים, בין באופן ישיר ובין באופן עקיף. ידוע לנו כי הבחירה במתכנן תעשה ע"פ שק"ד המזמין.
- ברור לי שהתשלום הינו בשלבים ולפי ביצוע בפועל.
- אם הצעתי תיבחר, אחתום ואמסור תוך 7 ימים על כל המסמכים הנדרשים, לרבות על חוזה ההתקשרות עם המזמין.
- הצעתי זו תהא בתוקף 60 ימים ממועד ההגשה.

ולראיה, באתי על החתום:

שם המציע: _____
 מס' תאגיד: _____
 שם החותם: _____
 תפקיד החותם: _____

פרטי התקשרות:

נייד: _____
 Email: _____

חתימה: _____