



**קול קורא מס' 04/2025 למתן שירותים לקידום מיזמים בתחום
האנרגיה עבור עיריית אור יהודה (להלן: "העירייה")**

א. רקע

העירייה פועלת לקידום פרויקטים עירוניים מורכבים בתחום האנרגיה ועיר חכמה ולשם כך, דרושים יועצים מקצועיים המתמחים, בין היתר, במתן שירותי הקמה, ניהול תיאום ופיקוח של פרויקטים מסוג מיזמי אנרגיה, בעלי ניסיון בתחום האנרגיה, לרבות בהיבטים כלכליים, וניסיון בעבודה מול רשויות סטטוטוריות רלבנטיות, לרבות רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר, משרד הפנים, חברת חשמל, גופי תכנון וכיו"ב, הבקיאים בנהלי העבודה, תהליכי העבודה, בדרישות הסטטוטוריות להקמת מיזמי אנרגיה, בעלי היכרות עם מערכת ההחלטות והנהלים של הגורמים הסטטוטוריים כאמור ויכולים לסייע וליתן לה את השירותים הבאים. העירייה מעוניינת בהקמת 2 מיתקני אגירת חשמל בשתי חוות נפרדות, ככל שהדבר יתאפשר מבחינה סטטוטורית, תכנונית ורגולטורית.

ב. שלב א' - בדיקת היתכנות

(1) בשלב הראשון העירייה מבקשת להתקשר עם גורם אשר ילווה את העירייה ויתקשר באופן ישיר עם יועצים שיבחרו על ידו ויתבקשו לבדוק היתכנות של פרויקט להקמת מיתקן אגירה במתח גבוה ו/או נמוך במקרקעין פוטנציאליים אשר ברשות העירייה (להלן: "המיתקן").

(2) הגורם הנ"ל יספק לעירייה שירותי ניהול וייעוץ וכן בדיקת היתכנות וקבלת פרה-רולינג מהגופים הרלוונטיים, הן בהיבט התכנוני לרבות יעוד המקרקעין, הן בהיבט הקנייני ביחס לאפשרות השימוש במקרקעין למטרה האמורה, בהיותה קרקע בניהול רשות מקרקעי ישראל, והן בהיבט המקצועי מול חברת חשמל, שתבהיר אם ניתן לקבל חיבור חשמל לשם הקמת מיתקן אגירה גדול במתח גבוה במקרקעין הרלוונטיים וכמו כן את השירותים המפורטים להלן:

(3) יידרש מיפוי תאי שטח מתאימים מבין השטחים שברשות העירייה לשם איתור מקרקעין פוטנציאליים אשר ניתן לקדם בהם הקמת מיתקני ייצור ו/או אגירת חשמל, בדגש על מיצוי האפשרות לקידום בקשות להיתרי בניה בהתאם להוראות הפרקים הרלוונטיים בתכנית מתאר ארצית מס' 1 ו/או כל תכנית סטטוטורית שתחול באותה העת.

(4) נדרשת מעטפת מקצועית שלמה הכוללת סל שירותים מגוונים של כלל בעלי המקצוע הדרושים לשם הסדרת הליכי הרישוי והרגולציה להקמת מיתקני אגירת אנרגיה, לרבות:



(1) **יועץ חשמל** – לצורך ייעוץ וליווי שוטף בכל שלבי הפרויקט, וכן לשם הכנת סקר חיבור וטיפול בהגשת בקשה לתשובת מחלק מחברת החשמל באתרים הרלוונטיים;

(2) **אדריכל** – לצורך עריכת מסמכי בקשה להיתר וטיפול בהליכי הרישוי;

(3) **קונסטרוקטור** – לצורך איתור תא שטח מתאים באתר, לשם תכנון המיתקן וכן להכנת מסמכי בקשה להיתר (תשריט העמדה וכיוצ"ב);

(4) **מומחה לייעוץ סביבתי** – לצורך ליווי וטיפול בהליכים שיידרשו מול גורמי איכות הסביבה, וביניהם המשרד להגנת הסביבה; וכן לשם הכנת מסמכי סקר סביבתי והגשתם לאישור הגורמים המוסמכים הנדרש כתנאי לאישור בקשה להיתר בניה להקמת מיתקן אגירת אנרגיה לפי תיקון 19 לתמ"א 1 וכיוצב';

(5) **מודד מוסמך** – לצורך ביצוע מדידות והכנת מסמכי הבקשה להיתר בניה;

מובהר כי במסגרת המענה להליך זה על המציע להמציא רשימת יועצים, קו"ח וכל אסמכתא מתאימה בנוגע להשכלתם וניסיונם;

(5) נדרש מהמציע הזוכה לנהל את היבטי רגולציה וטיפול בהליכי ההתקשרות עם חברת חשמל, ובין היתר הפעולות הבאות:

- 5.1 התאמה של המתקן לשטח ולממצאים הסטטוטוריים;
- 5.2 הגשת סקר התכנות לחיבור חשמל חדש ו/או להגדלת חיבור לחברת החשמל. העירייה תישא בתשלום הגשת הבקשה בסכום של 30,000 ש"ח;
- 5.3 שרטוט העמדת מתקן ראשונית לשם הגשתם לוועדה המקומית לתכנון ובניה;
- 5.4 קבלת תשובת חברת החשמל והיתר חיבור למיתקנים הרלוונטיים.

ג. התמורה בגין ביצוע שלב א' - בדיקת ההיתכנות

בכפוף לקבלת תשובה חיובית מחברת החשמל כי קיימת היתכנות להקמת מאגר החשמל, **העירייה תשלם למציע הזוכה סכום דמי ייעוץ בסך 140,000 ₪ בתוספת מע"מ.**

מובהר בזאת במפורש, כי אם תתקבל תשובה שלילית מחברת החשמל ו/או מרשות מקרקעי ישראל ו/או מכל גוף סטטוטורי רגולטורי רלוונטי אחר, ובדיקת ההיתכנות תעלה כי לא ניתן להקים את מאגר החשמל, הרי שהמציע הזוכה לא יהיה זכאי לקבלת כל תמורה שהיא מהעירייה ו/או לתשלום בגין הוצאות או עלויות אחרות שהיו לו בגין ובקשר עם בדיקת ההיתכנות, לרבות שכר יועצים, הכנת מסמכים וכיוצב'. המציע הזוכה מצהיר כי לא תהיה לו ו/או למי מטעמו, לרבות יועצים שישכור על חשבונו לצורך בדיקת ההיתכנות, כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, וכי הוא מודע לסיכון שלקח על עצמו אם תוצאת בדיקת ההיתכנות תהיה שלילית.

אם תוצאת בדיקת ההיתכנות תהיה חיובית – ניתן יהיה להתקדם לשלב ב' כמפורט להלן.



ד. שלב ב' – יציאה למכרז

בכפוף לקבלת תשובה חיובית לבדיקת ההיתכנות, כאמור לעיל, והנחיה ברורה של העירייה, יפעל המציע הזוכה, בעזרת היועצים מטעמו, באספקת השירותים הבאים:

(1) הכנת נייר עמדה כלכלי המציג בפני העירייה תרחישי הקמה והפעלה כלכליים ומיטביים עבורה. עם בחירת החלופה המתאימה על ידי העירייה, ילווה המועמד הזוכה את העירייה בהכנת מכרז לבחירת יזם להקמת המתקן והפעלתו. הליווי יהיה לאורך כל שלבי המכרז כנדרש על פי דין, לרבות שלב שאלות מתמודדים, קבלת הצעות ובדיקתן על פי תנאי סף ותבחינים אשר נקבעו במכרז, הכנת חוות דעת לוועדת המכרזים, השתתפות בוועדת המכרזים וכיוצא בזה ועד לשלב בחירת היזם וחתימתו על הסכם עם העירייה. מובהר כי אם כל סיבה שהיא, לא ייבחר זוכה במכרז, המועמד הזוכה ילווה את העירייה בפרסום מכרז חדש, לרבות התאמת המכרז החדש ושינוי ו/או הוספת ו/או גריעת תנאי סף, כפי שיידרש וכפי שתנחה אותו העירייה.

(2) המציע יגיש לוח זמנים לסיום הליכי המכרז החל ממועד קבלת תשובה חיובית לבדיקת ההיתכנות.

(3) **הוראות המכרז ביחס לתשלום התמורה על ידי היזם הזוכה, תקבע כי בגין הזכייה במכרז היזם יידרש לשלם לעירייה דמי שכירות חודשיים בסכום שייקבע על ידי העירייה, ובנוסף יידרש היזם לשלם לעירייה סכום חד פעמי בגובה של 10% מעלויות הקמת מתקן האגירה, במועד החתימה עם ההסכם עם העירייה, בהתאם לאומדן העלויות שהוצג על ידו במסגרת מסמכי המכרז.**

(4) ליווי העירייה עד לשלב בו המיתקן יוקם ויעמוד מוכן להפעלה מסחרית ולהזרמה לרשת החשמל.

(5) ייצוג העירייה בפני מוסדות התכנון הרלוונטיים (לרבות גופי הגנה ואיכות סביבה) לאורך הליכי הרישוי, ניהול ההתנהלות השוטפת מול הרגולטוריים השונים - עד לאישור סופי של בקשת חיבור (חברת חשמל) ו/או הנפקת היתר בניה.

(6) ייעוץ וליווי בכל ההיבטים הקנייניים של המקרקעין עליהם יוקם המתקן, לרבות קבלת הסכמת רשות מקרקעי ישראל לשימוש למתקן אגירה ללא כל תשלום בגין כך; מתן מענה נקודתי לכל מגרש ומגרש שיימצא מתאים כנגזרת מייעודי הקרקע והוראות תוכניות המתאר השונות החלות על המקרקעין, לרבות התאמת מודל מתאים לשת"פ עם יזמים פרטיים במקרה הצורך, ככל שיידרש על פי נהלי רשות מקרקעי ישראל.

(7) ניהול ותכלול כלל גורמי המקצוע הרלוונטיים והנדרשים לשם הכנת מסמכי התכנון והרישוי ואחריות על כל הקשור במלאכתם.

(8) הוצאת כלל הרישיונות וההיתרים הדרושים להקמת המיתקן.



- (9) ניהול וטיפול בהליכים שיידרשו להוצאת טופס אישור אכלוס להפעלת המיתקן.
- (10) ניהול ופיקוח צמוד מטעם העירייה בכל הנוגע לעבודות ההקמה בהתאם לתוכניות ולהיתר הבניה עד שלב סיום העבודות.

מובהר בזאת במפורש כי העירייה לא תשלם כל תמורה לזוכה ולא תישא בכל עלות שהיתה לו ו/או למי מטעמו, בגין ביצוע שלב ב' ו/או חלקו, המתואר לעיל וכי התשלום אשר שולם בשלב א' על ידי העירייה, דהיינו סך של 140,000 ₪ בתוספת מע"מ, מיועד גם עבור ביצוע העבודה בשלב ב'. המציע הזוכה מצהיר כי לא תהיה לו ו/או למי מטעמו, לרבות יועצים שישכור על חשבונו, כל טענה ו/או תביעה כלפי העירייה ו/או מי מטעמה, וכי הוא מודע לסיכון שלקח על עצמו אם שלב ב' לא יסתיים, מכל סיבה שהיא, בהכרזה על יזם זוכה במכרז ו/או הוצאת כל האישורים וההיתרים הנדרשים להקמת מתקן האגירה על גבי המקרקעין, מכל גוף סטטוטורי ו/או רגולטורי, על פי דין.

רק אם שלב ב' יסתיים במלואו ויינתן אישור העירייה לכך – ניתן יהיה להתקדם לשלב ג' כמפורט להלן.

ה. שלב ג' – שלב ההקמה, ההפעלה והפיקוח

המציע הזוכה ילווה את הליכי ביצוע התקנת המיתקן בהתאם לכל האישורים הנדרשים על פי דין, וכן יידרש (גם באמצעות היועצים מטעמו) לספק שירותי ניהול ופיקוח עליון על הקמת הפרויקט מטעם העירייה ובתוך כך: יצירת קשר ישיר ותכוף עם החברה היזמית ודיווח לעירייה אודות סטטוס ההקמה ו/או בעיות שעלו במהלך הביצוע; פיקוח על החברה היזמית ועל בעלי המקצוע מטעמה כי הליכי ההקמה, ההפעלה והשימוש במיתקן יעשו כדין, בהתאם לתנאי המכרז, בהתאם להיתר הבניה והתוכניות ובהתאם ללוחות הזמנים שייקבעו במכרז, טיפול מול כל גורם רגולטורי שיעמיד דרישות מכל סוג שהוא ביחס להקמת המתקן, וכיוצא ב.

ו. התמורה בגין ביצוע שלב ג' תשולם למציע ע"י החברה הזוכה במכרז, כדלקמן:

בכפוף לסיום ביצוע שלב ג' ומתן אישור העירייה על כך, תתקבל על ידי העירייה החלטה האם ניתן להפעיל חוות אגירה בשטח של כ- 1 דונם או 2 חוות בשטח של כ- 1 דונם, כל אחת מהן.

בכפוף ולאחר עמידה בכל השלבים המתוארים לעיל, לרבות חתימת הסכם התקשרות של העירייה עם החברה היזמית הזוכה במכרז, תשלם העירייה תמורה למציע, כדלקמן:

1. ככל שהוקמה בפועל חווה אחת בשטח בהיקף של כ- 1 דונם – העירייה תשלם למציע 6% מעלות ההקמה בפועל על ידי החברה היזמית הזוכה;
2. כל שתוקם בפועל חוות נוספת בשטח בהיקף של כ- 1 דונם – העירייה תשלם למציע 3% מעלות ההקמה בפועל על ידי החברה היזמית הזוכה.



ז. כללי

(1) המציע נדרש לצרף להצעתו אסמכתאות המוכיחות את ניסיונו והוותק שלו במתן שירותים נשוא הליך זה עבור רשות מקומית אחת לפחות במהלך החמש שנים האחרונות, וכן לנקוב בהצעתו בפרטי היועצים אשר יספקו מטעמו ו/או יחד איתו את השירות נשוא פנייה זו, הוותק במקצוע וניסיונם בתחום האמור.

(2) העירייה תבחר בהצעה הנראית לה טובה, מתאימה וכדאית ביותר עבורה, על פי שיקול דעתה הבלעדי. כן רשאית העירייה להתחשב ביכולתו, כישוריו, הכשרתו, מקצועיותו, ניסיונו הקודם והמוכח של המציע, רמת ואיכות השירות שנתן ו/או נותן לעירייה ו/או לרשויות מקומיות אחרות וכמו כן אמינותו וזמינותו למתן השירותים.

(3) העירייה רשאית לבחור מספר מציעים ולדרג אותם לפי שיקול דעתה, כך שאם המציע לא ירצה לממש את זכייתו היא תוכל לבחור בכשיר השני, והיא רשאית אף שלא לקבל אף אחת מההצעות ו/או לבטל את ההליך לגבי חלק מהפעילות ובכל מקרה לא תהיה למי מהמציעים כל טענה ו/או תביעה בקשר עם החלטתה של העירייה, באשר תהיה.

(4) יובהר, כי בכל מקרה לעירייה שמורה הזכות לבטל הליך זה ו/או לבצע הליכים תחרותיים אחרים ו/או להעניק זכות שימוש לפי דין לכל גורם אחר וכיו"ב.

(5) עוד מובהר, כי העירייה אינה חייבת להתקשר עם מי מהגופים/היחידים המגישים מענה בהליך זה, ומתן אישור לפעילות יהא שמור לשיקול דעתה הבלעדי של העירייה.

(6) מובהר כי אין בהליך זה כדי לחייב את העירייה בקבלת הצעות והעירייה תפעל בעניין זה לפי שיקול דעתה הבלעדי, בכפוף לנהלי העירייה ולהוראות כל דין.

(7) העירייה רשאית לא להתחשב כלל בהצעה שהיא בלתי סבירה בשל, תנאיה או בשל חוסר התייחסות לדרישות או לנתונים שבמסמכי ההליך, באופן שלדעת העירייה מונע הערכת ההצעה כנדרש.

(8) אי הגשת ההצעה עם כל האסמכתאות ו/או כל שינוי או תוספת שיעשו במסמכי ההליך או כל הסתייגות ביחס אליהם, בין על-ידי שינוי או תוספת בגוף המסמכים, ובין במכתב לוואי או בכל דרך אחרת, עלול לגרום לפסילת ההצעה.

(9) לאחר קביעת המציע הזוכה בהליך, תימסר לו הודעה בכתב על זכייתו, והוא יהיה מוכן לספק את השירותים ממועד הודעת העירייה על זכייתו.

(10) ניתן לפנות בשאלות הבהרה לכתובת דוא"ל: michraz@or-ye.org.il, עד ליום

שלישי, י"ט בכסלו תשפ"ו, 09.12.2025, עד השעה 12:00.



אור יהודה
המרכז של המרכז



(11) את ההצעות יש להגיש באמצעות בדואר אלקטרוני לידי מחלקת מכרזים בכתובת:

michraz@or-ye.org.il, <mailto:ihrazim@Holon.muni.il> וזאת עד ליום שלישי,

ג' בטבת תשפ"ו, 23.12.2025 עד השעה 13:00 לכל המאוחר.

(12) מציע הבוחר להיענות להליך זה לא יהא זכאי לכל פיצוי או שיפוי בגין הוצאות ו/או

נזקים שיגרמו לו בקשר למענה לפניה זו.

בכבוד רב ובברכה,

ליאת שוחט, עו"ד
ראש העירייה