



המועצה המקומית פרדס חנה כרכור

בקשה לקבלת מידע (RFI)

מספר 01/2026

**להקמת והפעלת מתחם שירותי רפואה ומסחר במרכז
פרדס חנה-כרכור**

אפריל 2026

1 מועדים

פעילות	מועד / מועד אחרון	מקום/דרך ביצוע
פרסום ההליך	21/04/2026	עיתונות ואינטרנט
קבלת המסמכים	הורדה מהאינטרנט ללא תשלום החל מיום 21/04/2026	מאתר האינטרנט של המועצה המקומית בכתובת : https://www.pardes-hanna-karkur.muni.il
שאלות הבהרה	עד ליום : 30/04/2026	במייל לכתובת : s.hamudi@phk.org.il
מועד אחרון להגשת המענה	עד ליום : 15/05/2026	במייל לכתובת : s.hamudi@phk.org.il טלפון לקשר : 077: 9779917

2 הגדרות

המועצה המקומית פרדס חנה כרכור.	המועצה
מי שהגיש למועצה מענה לפנייה זו לקבלת מידע (RFI) בהתאם להוראותיה.	המשיב
מגרשים תב"עים סמוכים 500, A501 ו-B501 לפי תכנית 308-0666081 – "אזור תעסוקה ומסחר בפרדס חנה גו"ח 10101 - 178-204", הממוקמים במרכז פרדס חנה-כרכור, בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר, המצויים בבעלות ו/או בחזקה ו/או בשליטת המועצה, ו/או שלמועצה זכויות מכל סוג שהוא בהם.	המקרקעין
פנייה זו לקבלת מידע (RFI) על נספחיה, וכן כל הודעה, הבהרה, עדכון או תיקון שיפורסמו (אם בכלל) בקשר עמה על ידי המועצה מעת לעת.	הפנייה
ועדת המכרזים האחראית על בקשת קבלת מידע זה.	ועדת מכרזים
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 וכל תקנה שהותקנה לפיו.	חוק התכנון והבניה
כל גוף העוסק במתן שירותי בריאות ורפואה, לרבות קופות חולים, בתי חולים פרטיים, מרפאות פרטיות, מרכזים רפואיים (מר"מ), מוקדי רפואת מומחים, שירותי ביקור רופא וכן כל גורם אחר המעניק שירותים כאמור, לפי העניין.	מוסד בריאות
	הפרויקט



תכנון, הקמה, מימון (ככל שיידרש), ביצוע, תחזוקה ותפעול של מבנה ו/או מתחם לשימושי שירותי בריאות ורפואה, מוקד רפואי, רפואה דחופה, Wellness, רפואה משלימה וכיוצ"ב, וכן שימושי מסחר נלווים התומכים בפעילויות הנ"ל ושירותים נלווים, הכל בהתאם לזכויות הבניה ובכפוף לכל דין.

התקשרות במסגרתה צד פרטי מתכנן ו/או מקים ו/או מממן (ככל שיידרש) ו/או מפעיל ו/או מתחזק נכס עבור המועצה לתקופת ההתקשרות במתווה כפי שיקבע, ובסיומה מוסר את הנכס למועצה, הכל כפי שייקבע (אם בכלל) בהליך תחרותי עתידי, אם יפורסם.

BOT

תקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים.

תקופת ההתקשרות

3 מבוא

3.1 כללי

3.1.1 המועצה מונה למעלה מ-50,000 תושבים ומשמשת מרכז אזורי עבור תושבי המועצה ויישובי הסביבה. למועצה ת קיימת נגישות תחבורתית נוחה, בין היתר באמצעות כביש 4 וכביש 65. המועצה מבקשת לחזק ולהרחיב את שירותי הרפואה הזמינים במרכז היישוב, לטובת כלל התושבים והאזור.

3.1.2 המועצה הינה בעלת זכויות במקרקעין כהגדרתם לעיל, ומבקשת לקדם הקמת פרויקט בתחום הבריאות והרפואה במרכז פרדס חנה-כרכור, אשר ישרת את תושבי המועצה והסביבה הקרובה, לצד שימושי מסחר נלווים התומכים בפעילות הרפואית ובצרכי הציבור.

3.1.3 לשם בחינת היתכנות הפרויקט, מיפוי צרכים מקצועיים ושיווקיים, גיבוש מתווה התקשרות מתאים והכנת מסמכי הליך תחרותי עתידי (ככל שיפורסם), מפרסמת המועצה פנייה זו לקבלת מידע בלבד (RFI) ממוסדות בריאות ורפואה ומגופים רלוונטיים.

3.1.4 מובהר בזאת כי כל מידע, נתון, אומדן, תחזית או הערכה הכלולים בפנייה זו ו/או שיימסרו על ידי המועצה בכל דרך בקשר עם הליך זה (לרבות ביחס למקרקעין, זכויות הבניה, לוחות זמנים, מתווה ההתקשרות ו/או כל רכיב אחר של הפרויקט) נמסרים לצרכי מידע כללי ראשוני בלבד, לצורך קבלת מענים, ואינם מהווים מצג, התחייבות, הצהרה או אחריות מכל סוג מצד המועצה. המועצה אינה מתחייבת לדיוקם, לשלמותם או לעדכניותם של המידע והנתונים, ואלה עשויים להשתנות, להתעדכן או להיות מותנים בבדיקות נוספות, בהחלטות המועצה, בהנחיות גורמים מוסמכים, בהליכי תכנון ורישוי, ובהוראות כל דין. המשיבים נדרשים לבצע בדיקות עצמאיות ולהסתמך על ממצאיהם בלבד.

3.2 תיאור המקרקעין, זכויות הבניה וזמינות תכנונית

3.2.1 המקרקעין כוללים שני מגרשים צמודים בשטח כולל של כ-6,000 מ"ר במרכז פרדס חנה-כרכור. על פי תכניות תקפות, היקף זכויות הבניה המותר המשווער במקרקעין הינו:

3.2.1.1 כ-7,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ-1,000 מ"ר עיקרי למסחר;

3.2.1.2 כ-1,700 מ"ר שטחי שירות;

3.2.1.3 בינוי ב-3 קומות עליליות.

3.2.2 התכנית החלה על המקרקעין הינה תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה, ולפיכך, למיטב ידיעת המועצה, קיימת זמינות תכנונית לקידום היתרי בניה, בכפוף לכל דין ולהליכי רישוי נדרשים. מבלי לגרוע מן האמור, וככל שיידרש, ניתן יהיה לפעול לקידום ואישור תכנית בניין עיר חדשה ו/או תיקון תכנית קיימת, לרבות בסמכות הוועדה המקומית.

3.2.3 מובהר כי הנתונים המפורטים בסעיף זה נמסרים לצרכי מידע כללי ראשוני בלבד, והם עשויים להשתנות בהתאם לבדיקות תכנוניות, מדידות, הוראות גורמי תכנון ורישוי, הוראות כל דין ותנאי המגרשים. אין באמור משום מצג, התחייבות או אחריות מצד המועצה.

3.3 מתווה התקשרות עירוני – מסלול BOT

3.3.1 בכוונת המועצה לבחון מודל התקשרות ארוך טווח לחכירת מבנה ו/או שטחים נרחבים במקרקעין לצרכי רפואה ומסחר, לתקופה של עד 24 שנים ו-11 חודשים, זאת בהתאם למגבלות הדין החלות על התקשרויות מקרקעין ברשויות מקומיות.

3.3.2 בכפוף להחלטת המועצה ולהוראות כל דין, המועצה בוחנת, בין היתר, אפשרות לקידום הפרויקט במודל BOT, במסגרתו תוטל על גורם פרטי (כמפורט להלן) האחריות הכוללת למימון, תכנון, הקמה (ברמות מעטפת), תפעול ותחזוקה של מבנה ו/או מתחם במקרקעין, בהתאם לפרוגרמות, לצרכים ולמפרטים כפי שיאושרו על ידי המועצה (להלן: "השירותים"), וזאת למשך תקופת ההתקשרות כפי שתקבע.

3.3.3 במסגרת האמור, תהא המועצה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להתקשר עם המשיב, קרי: מוסד בריאות כהגדרתו בסעיף 2 לעיל (או קבלן משנה מטעמו ו/או יזם מטעמו ו/או תאגיד קשור מטעמו), לצורך אספקת השירותים; ו/או תהא המועצה רשאית להתקשר עם יזם ו/או גוף פרויקטלי אחר שאינו מוסד בריאות. ככל שייבחר יזם כאמור, יהא עליו להתקשר, על אחריותו ועל חשבונו, בהסכם מחייב עם מוסד בריאות כהגדרתו בסעיף 2 לעיל, אשר ישמש כשוכר עוגן וכגורם המפעיל במבנה ו/או מתחם, והצגת התקשרות כאמור, להנחת דעתה של המועצה, תהווה תנאי מהותי לקידום ההתקשרות עמו.

3.3.4 בתום תקופת ההתקשרות, המבנה יימסר למועצה, אשר תוכל, בכפוף להוראות הדין וההסכמים שייחתמו, להמשיך להשכירו למשיב ו/או ליזם ו/או לכל גורם אחר, והכל מבלי שהאמור יחשב להתחייבות מצידה של המועצה.

3.4.1 פנייה זו מיועדת לכל מוסדות הבריאות והרפואה הרלוונטיים, כהגדרתם בסעיף 2 לעיל, לרבות קופות חולים, מרפאות פרטיות, בתי חולים פרטיים, מרכזים רפואיים (מר"מ), מוקדי רפואת מומחים, שירותי ביקור רופא, גופי דימות ומעבדות, וכל גוף אחר המעניק שירותי רפואה, אשר עשוי להיות מעוניין בחכירת מבנה שלם ו/או שטחים נרחבים בו לשימושים רפואיים ולמסחר לתקופה ארוכת טווח של עד 24 שנים ו-11 חודשים.

4 מטרת הבקשה לקבלת מידע

4.1 המועצה מבקשת, ככל שהמשיב מעוניין, לצרף למענה גם הצהרת כוונות בלתי מחייבת (LOI) המעידה על עניין עקרוני בהקמת מבנה/מתחם במקרקעין לתקופה ארוכת טווח.

4.2 מטרת ה-RFI היא לקבל מידע מקצועי אשר יסייע למועצה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- 4.2.1 בחינת הצורך הציבורי והביקוש להקמת מוקד/מתחם בריאות חדש במקרקעין;
- 4.2.2 מיפוי השירותים הרפואיים הנדרשים במיקום זה והיקפי הפעילות הרלוונטיים;
- 4.2.3 מיפוי שימושים נלווים נדרשים (לרבות מסחר תומך, משרדים ושימושים נוספים התומכים בפעילות הרפואית);
- 4.2.4 אומדן היקפי שטחים נדרשים, חניות, מאפייני תכנון ותפעול, לוחות זמנים ותקופת התקשרות רצויה;
- 4.2.5 בחינת מתווה מסירה, לרבות העדפה למסירה ברמת מעטפת (Shell), ככל שישנה.

5 המידע המבוקש מן המשיבים

5.1 המשיבים מתבקשים לפרט ולהציג נייר עמדה, כולל פרוגרמה עקרונית או מצגת, אומדן שטחים ולו"ז רצוי, הכולל, לכל הפחות, את ההתייחסות לנושאים הבאים (ככל שרלוונטי למשיב), באופן ענייני ומנומק:

5.1.1 **צורך וביקוש**: האם מוסד הבריאות רואה צורך ביצירת מוקד/מתחם בריאות חדש בפרדס חנה? נא לפרט הנחות, נתוני ביקוש, אוכלוסיות יעד, היקפי פעילות משוערים ושירותים חסרים (ככל ידוע).

5.1.2 **שירותים רפואיים ושימושים נלווים**: איזה סוג שימושים בתחומי הרפואה נדרשים במיקום זה (לדוגמה: רפואת משפחה, מומחים, דימות, מעבדות, מוקד דחוף, שירותי אשפוז יום וכיו"ב), ואיזה שימושים נלווים נדרשים (לרבות מסחר תומך, משרדים, שירותי פארה-רפואה וכד').

5.1.3 **היקף בינוי נדרש**: מהו היקף השטחים הנדרש למוסד הבריאות (במ"ר), לרבות חלוקה מוצעת בין שטחים עיקריים/שירות, ופרוגרמה תפקודית ככל שניתן.

5.1.4 **תקופת התקשרות**: מהי תקופת ההתקשרות המבוקשת (בטווח עד 24 שנים ו-11 חודשים), והאם קיימת דרישה לאופציות הארכה, תנאים מסחריים עקרוניים והצמדות מקובלות (ככל שהמשיב יכול לפרט ברמה עקרונית).



5.1.5 **חניה ונגישות**: מהו היקף החניה הנדרש (מספר מקומות חניה), לרבות התייחסות לחניית נגישות, פריקה וטעינה, חניית צוותים, תחבורה ציבורית ושיקולי נגישות תפעוליים.

5.1.6 **רמת רמת מסירה**: האם קיימת עדיפות למסירה ברמת מעטפת לצורך התאמות פנים על ידי מוסד הבריאות? האם נדרשות הכנות מיוחדות (מערכות, עומסים, תשתיות MEP, חדרי חשמל/גנרטור, גיבויים, גזים רפואיים וכיו"ב).

5.1.7 **לוחות זמנים**: מהו מועד נדרש לקבלת המבנה ו/או התחלת אכלוס (במונחי חודשים/טווחי זמן), ומהן אבני דרך עיקריות הנגזרות מכך

6 אופן הגשת המענים

6.1 המענה יוגש בדואר אלקטרוני לכתובת שבסעיף 1 (מועדים).

6.2 יש להגיש מסמך מחולק לפרקים הבאים:

6.2.1 פרטי המשיב לפניה זו (שם מלא, ח.פ./ע.ר, כתובת, איש קשר, טלפון, דוא"ל).

6.2.2 תאור של **פעילות המשיב וניסיונו** הרלוונטי בהתקשרויות ארוכות טווח לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של מבנים ו/או מתחמים לשימוש צרכי הציבור לרשויות מקומיות ו/או גופים ציבוריים ו/או גופים ממשלתיים.

6.2.3 נייר עמדה מפורט הכולל מענה מקיף לשאלות כאמור בסעיף 5 לעיל.

6.2.4 מידע נוסף שהמשיב סבור כי עשוי לסייע למועצה בגיבוש מתווה הפרויקט וההתקשרות.

6.3 יש לציין במפורש מסמכים שהועברו ומהווים סוד מסחרי ו/או מקצועי של הפונה. מובהר כי חומר זה יטופל בהתאם ובכפוף להוראות כל דין. יחד עם זאת מובהר שהמועצה או ועדת המכרזים רשאים לשלב במסגרת הליך תחרותי עתידי, ככל שיפורסם, כל רעיון רלוונטי שנמסר, בכפוף להוראות כל דין.

7 פנייה זו אינה בבחינת בקשה לקבלת הצעות (RFP) ואינה הליך מכרזי, לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהפונים לה. הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה תשקול המועצה את המשך פעולותיה בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים. יודגש כי בהליך המכרזי/תחרותי, ככל שיתקיים בעתיד, המועצה, תהיה רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתה ועל פי כל דין.

8 מענה לפנייה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז שייערך בעקבותיו.

9 מענה לפנייה מוקדמת לקבלת מידע לא יעניק יתרון במכרז ולא יחייב את שיתופו במכרז של המשיב או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.



10 המועצה תהא רשאית לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה זו לצורך בחינת הפרויקט וגיבוש מסמכי הליך עתידי בלבד, ככל שיפורסם, ותימנע מפרסום נתונים מסחריים מזהים של המשיב, אלא אם הדבר נדרש על פי דין או בהסכמתו מראש ובכתב של המשיב. המשיב מוותר בזאת על כל טענה, דרישה או תביעה כלפי המועצה בקשר עם עצם השימוש במידע, לרבות טענות בדבר זכויות יוצרים, קניין רוחני או הסתמכות, והכל בכפוף להוראות כל דין.

11 כאמור, ועדת המכרזים מתכוונת לבחון את ההצעות והרעיונות שיוצגו בטרם פרסום המכרז העדכני, ככל שיפורסם. ועדת המכרזים שומרת לעצמה את הזכות לפנות למשיבים שיציגו הצעותיהם במענה לפנייה זו ולכל גורם אחר שתמצא לנכון במטרה לבחון את הנושאים השונים והאפשרויות השונות שיעמדו בפניה וכן להאריך את המועד להגשת המענה שנקבע לעיל.