



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של מבנה אקדמי, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט

בצומת סביון קריית אונו

(להלן – הפנייה)

1. רקע

1.1. עיריית קריית אונו (להלן – המזמינה) פונה בזאת לציבור בבקשה לקבל מידע לתכנון הקמה והפעלה של פרויקט משולב הכולל מוסד אקדמאי, מסחר, אולם הכנסים, אולם ספורט רב תכליתי ומועדון ספורט ונופש (כגון קאנטרי קלאב) (להלן – הפרויקט), כמפורט בפנייה להלן.

1.2. לשם כך, מוזמנים מוסדות אקדמאיים יחד או לחוד עם חברות יזמיות, בעלי ידע מקצועי וניסיון רלוונטי, הרואים בעצמם כמועמדים אפשריים לביצוע הפרוייקט, לפנות למזמינה ולמסור לה את המידע המבוקש בפנייה זו.

2. המתווה המבוקש

2.1. המזמינה מבקשת להחכיר חלק מזכויותיה במקרקעין, כמפורט להלן, לזוכה (בכפוף לדיני המכרזים), אשר יתכנן, יקים, יפעיל ינהל ויתחזק את הפרוייקט.

2.2. בין יתר התחייבויות הזוכה, הוא יידרש לחתום על הסכם שיתוף פעולה עם חברה המתמחה בהפעלת מועדון ספורט ונופש. מועדון הנופש יהיה לשימוש הזוכה אך גם פתוח לציבור בתמורה לדמי מנוי חודשיים.

2.3. ביתר במקרקעין שלא יוחכרו, יתכנן ויקים אותו הזוכה עבור המזמינה ועל חשבוננו, מבנים מסחריים בשטח בנוי של 2,000 מ"ר נטו ברמת גמר "מעטפת". תכנון כאמור יהיה כפוף לאישור המזמינה (להלן – שטח המסחר).

2.4. הפרוייקט מתוכנן במסגרת הזכויות שמעניקה תכנית מס': 1108513 - 508 (להלן – התוכנית).

3. מטרת הפנייה

3.1. פנייה זו נועדה לצרכי קבלת מידע בלבד אודות האפשרויות העומדות בפני המזמינה בקשר לפרוייקט וגיבוש התנאים המסחריים ועיצוב תנאי ההתקשרות בין המזמינה לגורמים פוטנציאליים, כשלב מקדים לפרסום אפשרי של מכרז או הליך אחר בנושא, ככל שיפורסם.

3.2. פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז, ואין בה כדי ליצור מחויבות ו/או הבטחה ו/או מצג כלשהם כלפי מי מהמשיבים ואין המזמינה מחויבת להתקשר עם מי מהמשיבים לפנייה זו ו/או לפרסם מכרז בנושא ולפונים לא תהינה כל תביעה ו/או דרישה ו/או טענה בשל כך.

3.3. הפנייה נועדה לקבלת מידע כללי בלבד ובעקבותיה תשקול המזמינה את המשך פעולותיה בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים.

4. המקרקעין



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט

בצומת סביון קריית אונו

המזמינה תאפשר את הקמת הפרויקט על אחד מהמגרשים שלהלן:

4.1. חלופה א' – צומת סביון מגרש 43

4.1.1. המקרקעין הידועים כגוש 7348 מגרש 43 שבבעלות המזמינה, שטח חום בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

4.1.2. שטח החלקה: 30.250 דונם.

4.1.3. זכויות בנייה לפי התכנית 500% שהם 151,250 מ"ר. ניתן לבנות עד 13 קומות.

4.1.4. על חלק מהחלקה בנוי אצטדיון כדורגל.

4.1.5. סה"כ הזכויות שנוצלו: 17,631 מ"ר.

4.1.6. יתרת זכויות לניצול: 133,619 מ"ר. שטח חלקה שנותרה לניצול: כ- 8 דונם.

4.2. חלופה ב' – צומת סביון מגרש 42

4.2.1. המקרקעין הידועים כגוש 7348 מגרש 42 שבבעלות המזמינה, בייעוד של מבנים ומוסדות ציבור.

4.2.2. שטח החלקה: 8.915 דונם.

4.2.3. זכויות בנייה לפי התכנית 500% שהם 44,575 מ"ר. ניתן לבנות עד 10 קומות.

4.3. כל המידע המובא לעיל הוא לנוחות המשיבים ואין בו בכדי לחייב את המזמינה. מומלץ למשיבים לראות ולבחון את המקרקעין, מיקומם, סביבתם, מצבן והרישום לגביהן בלשכת רישום המקרקעין. וכן, מומלץ לבחון את הנתונים הקשורים למקרקעין ברשויות השונות ואת כל התוכניות והמידע התכנוני החלים על החלקה.

5. הגשת הצעה

5.1. המשיבים נדרשים להגיש מענה בכתב אשר הכולל תכנית ראשונית, לרבות חלופות בקשר לפרויקט הכולל (ניתן להגיש את הצעה לגבי אחד המגרשים או שניהם בנפרד):

5.1.1. היקף השטח המבוקש למימוש העירייה מעוניינת במימוש מקסימלי של הזכויות;

5.1.2. ההטבות להן יזכו תושבי קריית אונו במתקנים שיהיו פתוחים לשימוש הציבור תמורת תשלום (לרבות: מרפאה, ספורט, בריכה, וכו');;

5.1.3. אומדני העלויות בקשר לתכנון והקמת הפרוייקט, לרבות: מימון, מיסוי וכו';

5.1.4. התייחסות ללוח זמנים להקמת הפרוייקט ולשלביות הפיתוח ככול שיש כזו בהצעה;

5.1.5. הצגת חלופות לבינוי והפעלת שטח המסחר (כהגדרתו לעיל) (1) מסירת שטח ברמת מעטפת לעירייה, העירייה תשכיר ותבצע גמרים בעצמה; או (2) היזם יחזיר מהעירייה את מלוא שטח המסחר ברמת בינוי של "מעטפת" ובתמורה יתחייב היזם



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט

בצומת סביון קריית אונו

להשלים "עבודות גמר"; וכן יתחייב להפעיל את שטח המסחר תמורת קבלת תשלום "שכר דירה".

5.1.6. הצגת מספר חניות תת קרקעיות ואופן הפעלת החניון, העירייה מעוניינת במינימום 200 מקומות חניה בתשלום, תינתן עדיפות ליותר;

5.1.7. התייחסות לעלויות הקשורות בין היתר בתחזוקה ובניהול השוטף (לרבות בקשר לחניון);

5.1.8. התייחסות להפעלת הפרויקט, לרבות העלויות הכרוכות בכך;

5.1.9. חסמים ומגבלות (לרבות כלכליות, רגולטוריות, סביבתיות וכו');

5.1.10. חלוקת סיכונים בין המשיב למזמינה;

5.1.11. חלופות הקשורות בסוג הפרוייקט;

5.1.12. חלופות הקשורות בתמהיל השטחים בפרוייקט;

5.1.13. תכנון נפחי של המגרש כולל חלוקה לשטחי המזמינה ושטחי המציע;

5.1.14. תקופת ההחכרה המינימלית הנדרשת לצורך מימוש הצעת היזם.

5.1.15. כל מידע נוסף העשוי לסייע למזמינה בקבלת החלטה ביחס לתכנון ו/או ביצוע ו/או הפעלה ו/או מימון ו/או סוג הפרוייקט.

6. מפגש מתעניינים

6.1. המשיבים מוזמנים לתאם פגישות פרטניות עם המזמינה.

6.2. מטרת הפגישות העלאת שאלות ורעיונות ע"י המשיבים.

6.3. המזמינה תהיה רשאית להשתמש בתוצרי המפגש לכל צורך.

6.4. כל מידע שיימסר בפגישות או בכלל לא ייחשב ולא יהווה מצג מחייב מטעם המזמינה, ולמשיבים לא תהיינה כל טענות ו/או תביעות בקשר למידע שהוצג לפניו ו/או בקשר לנכונותו.

6.5. תיאום הפגישות יעשה בפניה במייל עד ליום 1.9.2025 בשעה 10:00 לכתובת tsipyd@kiryatono.muni.il לוודא קבלת המייל בטלפון 03-5311256.

6.6. למען הסר ספק, תיאום ו/או השתתפות בפגישות אינה חובה.

7. בחינת המענים, סמכויות המזמינה, התחייבויות המציע

7.1. המזמינה רשאית, אך לא חייבת, לבחון את המידע שיתקבל ולצורך כך תהא רשאית לפנות

אל המשיבים, כולם או חלקם, לפי ראות עיניה, בבקשה לקבל הבהרות או כל מידע אחר

הנוגע לפנייה זו, לזמנם לראיון ו/או להצגת מצגות והדגמות ככל שיידרש לה, בכתב או

בעל פה.



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט

בצומת שבין קריית אונו

- 7.2. המזמינה שומרת על זכותה לקיים פגישה אליה יוזמנו כלל הפונים או חלק מהם וכן שומרת על זכותה לקיים פגישות פרטניות.
- 7.3. המזמינה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפנייה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם ביצוע הפעילות, ולמשיבים לפנייה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 7.4. מענה לפנייה לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז או כל הליך אחר שייערך בעקבותיו, לא יקנה יתרון כל שהוא למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופי במכרז או בהליך האחר או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.
- 7.5. ככל שתחליט המזמינה לקיים מכרז או הליך אחר כאמור היא שומרת על זכותה - אך אינה מתחייבת - לפנות למשיבים שהשיבו לפנייה זו, כולם או חלקם או ליוזמים אחרים שלא הגישו מענה לפנייה, והכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.
- 7.6. המזמינה שומרת על זכותה להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות בקשה זו לצורך הרכבת רשימת יזמים פוטנציאליים – הכול לפי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.7. אם יתקיים הליך מכרז בעתיד, תהיה המזמינה רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, ובפרט בדבר אופי הפרויקט, תנאי הסף להשתתפות, אמות מידה לבחינת ההצעות וכיוצא בזאת – הכול לפי שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לצרכיה.
- 7.8. המזמינה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לבקשה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה, והמשיבים מצהירים כי הם מוותרים מראש על כל טענה, לרבות בעניין קניין רוחני ו/או תביעה ו/או דרישה מאת המזמינה או מאת מי מטעמה, בגין שימוש במידע, כולו או חלקו, שהוא סיפק במסגרת המענה לפנייה.
- 7.9. ההוצאות הכרוכות במענה ובהכנתו יחולו על המשיבים בלבד והמשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי ו/או גמול בגין מענה לבקשה זו. גם במקרה שהמזמינה תעשה שימוש במידע שיימסר לה ע"י הפונה, לא יהא זכאי הפונה לתמורה כל שהיא.
- 7.10. המזמינה רשאית לבטל בקשה לקבלת מידע זו או לצאת בבקשה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 7.11. המשיב מתחייב שבמענה שהגיש ו/או מכוח כל שימוש שיעשה במענה, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים או סוד מסחרי של צד שלישי. המשיב לבדו יישא בכל אחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת השימוש במענה שהוגש, הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את המזמינה מיד עם הצגת דרישה בגין כל סכום שתידרש לשלם ו/או שתיתבע לשלם, מחמת תביעה ו/או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכ"ט עו"ד.

8. מועדים



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט

בצומת סביון קריית אונו

| תאריך | נושא |
|----------------------|--|
| | פרסום הבקשה לקבלת מידע |
| 10:00 בשעה 1.9.2025 | המועד האחרון להגשת שאלות ובקשות הבהרה וכן לבקשות לתיאום פגישות |
| 14:00 בשעה 18.9.2025 | הגשת מענה לבקשה לקבלת מידע |

9. שאלות הבהרה

9.1. שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע יועברו לכתובת הדואר האלקטרוני: tsipyd@kiryatono.muni.il ולוודא קבלת המייל בטלפון 03-5311256 עד למועד הקבוע בסעיף 8 לעיל.

9.2. הפניות תכלולנה את שם הפונה, שם איש הקשר אצלו, מען הפונה, כתובת דואר אלקטרוני ומספר פקס אליהם ניתן להעביר מידע עבורו. בחלקה המהותי, הפנייה תכלול את החלק והסעיף הרלוונטי במסמך אליו מתייחסת שאלת הבהרה.

9.3. שאלות הבהרה תועברנה כקובץ Word בלבד.

9.4. תשובות המזמינה לשאלות הבהרה תפורסמנה, ללא זיהוי הפונה, באתר האינטרנט של המזמינה. שאלה שלא קיבלה מענה יראו אותה כאילו נדחתה על ידי המזמינה.

9.5. המזמינה רשאית להשיב לכלל שאלות הבהרה, לחלק מן השאלות, או שלא להשיב לשאלות כלל. בכל מקרה, לא יהיה תוקף לכל התייחסות של העירייה למסמך זה, אלא אם ניתנה בכתב.

9.6. המזמינה רשאית, בכל עת טרם המועד האחרון להגשת המענה לפנייה, לשנות ו/או לתקן ו/או להבהיר את הפנייה בכל עניין שהוא, מכל מין וסוג ו/או לשלוח למשיבים מידע נוסף ו/או דרישות או הוראות נוספות לאלו הכלולים במסמכי הפנייה ו/או לפנות לגורמים נוספים לצורך קבלת מידע, זאת לפי שיקול דעתה הבלעדי, וללא תלות ו/או זיקה לשאלות שהתקבלו.

10. אופן הגשת המענה

10.1. המענה יוגש עד למועד האחרון, הקבוע בסעיף 8 לעיל.

10.2. המענה לפנייה יוגש במעטפה סגורה ואטומה על גביה יופיע אך ורק הכיתוב הבא: "בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025 לתכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט בצומת סביון בקריית אונו".

10.3. המשיבים ישלשו את מעטפת המענה לתיבת המכרזים, במחלקת מכרזים והתקשרויות, במשרדי העירייה אשר בכתובת יצחק רבין 41 קריית אונו, בקומת הקרקע.

10.4. המועד האחרון להגשת המענה, כמצוין בסעיף 8 לעיל.



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט בצומת סביון קריית אונו

10.5. יובהר, כי העירייה רשאית, אך לא חייבת, לבחון גם הצעות שיתקבלו לאחר המועד האמור לעיל ו/או שלא באמצעות קול קורא זה והכל לפי שיקול דעתה וצרכיה בלבד.

11. המסמכים הנדרשים למסמכים לצרף דיסק און קי המכיל את כל החומר המצורף.

על המשיבים לצרף להצעתם, לכל הפחות, את הפרטים הבאים:

11.1. פרופיל המשיב, לרבות שמו, כתובתו ופרטי ההתקשרות עמו.

11.2. נספח זהות המשיב המצורף כנספח א' לפניה זו.

11.3. תכנית והתייחסות מקצועית כמפורט בסעיף 5 לפניה.

11.4. ככל שהמידע שיימסר על ידי המשיבים כולל מרכיבים שהם בגדר סוד מסחרי או סוד מקצועי של המשיב, עליו לציין זאת במפורש, תוך ציון החלק החסוי.

בברכה,

עיריית קריית אונו



בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 59/2025

**תכנון והקמה של פרויקט משולב של פקולטות, מעונות, מסחר, אולם ומועדון ספורט
בצומת שבין קריית אונו**

נספח א'

מענה לבקשה לקבלת מידע RFI

| |
|---|
| שם המשיב: _____ |
| מס' תאגיד/ת.ז: _____ |
| שם איש קשר ותפקידו: _____ |
| כתובת: _____ |
| דוא"ל: _____ |
| מספר טלפון: _____ |
| האם בכוונתכם להגיע לכנס המתעניינים: _____ |

1. יש לצרף את הפרטים האמורים בסעיף 5 לעיל.
2. ניתן ורצוי לצרף כל מידע נוסף אודות המשיב ו/או ניסיונו ו/או התייחסות מקצועית לפרויקט מושא הפניה במסמכים שיצורפו למענה.

חתימה מלאה: _____ תאריך: _____