



## בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025

### תכנון והקמה של פרויקט דיור מוגן 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 דיור מוגן כולל אולם תרבות הכולל לפחות 700 מקומות ישיבה לשימוש משותף של הזוכה והעירייה (להלן – הפרוייקט), כמפורט בפנייה להלן.
- 1.2. לשם כך, מוזמנים מפעילי דיור מוגן ו/או 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, יפעיל ויקים את הפרוייקט.
- 2.2. בין יתר התחייבויות הזוכה, ככל שאינו מפעיל בעצמו בעל ניסיון בהפעלת דיור מוגן, יידרש לחתום על הסכם שיתוף פעולה עם חברה המתמחה בהפעלת דיור מוגן.
- 2.3. 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 תהיינה 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

המזמינה תאפשר את הקמת הפרוייקט 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.



## בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025

### הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת סביון קריית אונו

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

4.1.4. על החלקה בנוי איצטדיון 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, שטח חום 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. תשריט וזכויות בנייה במקרקעין מצורף **כנספח 2** לפנייה.

4.4. 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 במגבלות התב"ע

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

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

5.1.4. הצגת חלופות לשימוש של העירייה באולם התרבות(כגון מספר ימי שימוש מוסכמים בשנה וכו');

5.1.5. הצגת מספר חניות תת קרקעיות ואופן הפעלת החניון;

5.1.6. מספר יחידות הדיור המוגן;

5.1.7. קהל היעד;

5.1.8. התאמה בין חוק הדיור המוגן, תשע"ב – 2012 (על תקנותיו) להצעה;

5.1.9. סוג, רמה, איכות וכו' של המתקנים הכלולים בפרוייקט לרווחת הדיריים;

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



## בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025

### הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת שבין קריית אונו

- 5.1.11. חסמים ומגבלות (לרבות כלכליות, רגולטוריות, סביבתיות וכו');;
- 5.1.12. חלוקת סיכונים בין המשיב למזמינה;
- 5.1.13. חלופות הקשורות בסוג הפרוייקט;
- 5.1.14. חלופות הקשורות בתמהיל השטחים בפרוייקט;
- 5.1.15. מבנים נוספים שברצון הזוכה להקים כגון דיור להשכרה, מרפאות ו/או כל שימוש מותר אחר עפ"י התב"ע לרבות נפח הבנייה המבוקש של מבנים אלו.
- 5.1.16. תכנון נפחי של המגרש;
- 5.1.17. תקופת החכירה המינימלית הנדרשת לצורך מימוש הפרוייקט המוצע.
- 5.1.18. 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](mailto: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.
- 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 שיערך בעקבותיו, לא יקנה יתרון כל שהוא למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופי



## בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025

### הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת סביון קריית אונו

- 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 לפניה זו, כולם או חלקם או ליוזמים אחרים שלא הגישו מענה לפניה, והכל לפי ראות עיניה ושיקול דעתה הבלעדי.
- 7.6. המזמינה שומרת על זכותה להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות בקשה זו לצורך הרכבת רשימת יוזמים 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 לפניה, 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 לפניה.
- 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**

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

### **9. שאלות הבהרה**



## **בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025**

### **הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת שבין קריית אונו**

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.

9.7. 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.

9.8. 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' 58/2025 הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת שבין קריית אונו**".

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

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



## בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 58/2025

### הקמת פרויקט דיור מוגן 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' 58/2025**

**הקמת פרויקט דיור מוגן בצומת סביון 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: \_\_\_\_\_