בקשה לקבלת מידע (RFI) בדבר ניהול התכנית האסטרטגית ברובע ח-500 "העיר בחולות" בחולון ומימושה

**אפריל 2019**

תוכן העניינים

[1. מבוא 3](#_Toc5636746)

[2. מטרה 3](#_Toc5636747)

[3. חזון התכנית 3](#_Toc5636748)

[4. תיאור הפרויקט 4](#_Toc5636749)

[5. תיאור עיקרי תכולת תכנית המתאר ח-500 5](#_Toc5636750)

[6. שלבי הפרויקט 7](#_Toc5636751)

[7. הגדרות 7](#_Toc5636752)

[8. עקרונות מנחים וקווים אסטרטגיים 8](#_Toc5636753)

[9. תהליכים מרכזיים במימוש תכנית ח/500 8](#_Toc5636754)

[10. מתווה המענה 8](#_Toc5636755)

[11. תכולת המענה הנדרש 9](#_Toc5636756)

[12. תנאי סף להגשת מענה 9](#_Toc5636757)

[13. המענה לבקשה ונתונים שעל החברה המשיבה לכלול במענה 10](#_Toc5636758)

[14. תנאים להגשת המענה 10](#_Toc5636759)

[15. המועד האחרון להגשת המענה 10](#_Toc5636760)

[16. אופן הגשת המענה 10](#_Toc5636761)

[17. שאלות הבהרה 10](#_Toc5636762)

[18. תנאים כלליים 11](#_Toc5636763)

[19. מקורות מידע 11](#_Toc5636764)

[20. נספחים 13](#_Toc5636765)

**בקשה לקבלת מידע (RFI) בדבר ניהול מימוש התכנית האסטרטגית של "העיר בחולות" עפ"י תכנית מתאר ח-500**

מבוא

עיריית חולון (להלן: "העירייה") מעוניינת לבחון אפשרות לשכירת שירותי יעוץ וניהול אסטרטגי - כלכלי, מימוני וסטטוטורי באמצעות חברה מנהלת (להלן "חברה מנהלת") לצורך הקמת מתחם חדש המשלב בתוכו מגורים, לצד שטחי מסחר, תעסוקה ושימושים נוספים אפשריים וזאת על קרקע המוגדרת כמתחם ח-500 בדרום העיר חולון. העירייה מזמינה בזאת חברות למסור לה מידע בנוגע לפרויקט נשוא בקשה זו.

במקביל, תפעל מינהלת פרויקט הנדסי מטעם העירייה לניהול אופרטיבי של פעילות הבינוי והתשתיות.

הבקשה מופנית לכל המעוניינים אשר ברשותם ו/או ביכולתם לייעץ ולנהל מיזם מסוג זה ואשר מעוניינים להביא בפני העירייה מידע המצוי ברשותם.

לפרטים נוספים /להבהרות בקשר ל-RFI זה יש לפנות אל:

מהנדסת העיר: אדר' מימי פלג.

מנהלת פרויקט מתחם ח-500 : אדר' סורנה שניידר.

ניהול כלכלי: מר דני פדר.

מטרה

מטרת פניה זו הינה לקבל מידע אשר ישמש את העירייה לצורך קבלת החלטה בענין אפשרות לשכירת שירותי יעוץ וניהול אסטרטגי- כלכלי, מימוני וסטטוטורי לצורך הקמת מתחם חדש על קרקע המוגדרת כתכנית ח-500 בדרום העיר חולון.

חזון התכנית

חולון, עיר מובילה במטרופולין המרכז, שואפת למצויינות, השגת איכות חיים גבוהה לכלל תושביה, בריאה ומקיימת. מכירה בחשיבות שמירת ערכי טבע, נוף, מגוון ביולוגי ומורשת, ומנהלת פעילויותיה בראייה חוצת גבולות מוניציפאליים.

העירייה מפתחת את היישוב בשאיפה לאיזון בר-קיימא בין הפעילות הכלכלית לבין איכות הסביבה ואיכות החיים, תוך שמירה על הטבע והנוף ושימוש מושכל במשאביהם, פועלת לחינוך לערכים סביבתיים והטמעתם בכל רובדי האוכלוסייה. פעילותה מנוהלת לפי עקרונות השוויון, הבריאות והקיימות ובשיתוף התושבים.

במסגרת תכנית ברית ערים לאיכות חיים וסביבה עליה חתמה עיריית חולון הוחלט על אימוץ ויישום עקרונות הקיימות והגנת האקלים בחזון העירוני בכלל ובבניית רובע ח' -500 בפרט.

תכנית ח-500 תמומש בתפיסת "רובע חכם וחדשני", בדרום חולון, אשר יכלול ראייה משולבת בהיבט התשתיות (תחבורה, תשתיות מים וביוב, חשמל, תקשורת, טכנולוגיות בקרה וניטור), בהיבטי נוף וסביבה (פארק החולות, פיתוח וניקוז) ובינוי המנוהלים בתפיסת משק סגור אנרגטית עצמאית. ניהול הרובע יבוצע בסיוע מערכות מידע כוללניות לניהול השכונות, באמצעותה ינוהלו כלל המשאבים והתהליכים. בין היתר יוטמעו מערכות לייעול אנרגטי, מערכות לבקרת מבנים ואנרגיה ירוקה, תשתיות תקשוב חדישות ומנוהלות ומערכות שליטה ובקרה לכלל המערכות האלקטרו-מכאניות, לניהול יעיל וחסכוני.

ברובע המתוכנן תשולבנה טכנולוגיות מתקדמות בסטנדרטים גבוהים ובראייה תפעולית ואחזקתית ארוכת טווח בגישה מולטי-דיסציפלינרית.

מרקם עירוני בהיקף גדול שכזה מייצר הזדמנות ייחודית להקים ולנהל מערך עירוני חכם ושוקק המעודד עירוניות טובה ונכונה, יצירת הזדמנויות למפגשים בקהילה והרגשת שייכות וחוסן של התושבים, כל זאת תוך שמירת משאבי הטבע הייחודיים למקום ויצירת רובע בר קיימא ועצמאי אנרגטי מן הראשונים מסוגו בארץ.

עקרונות החזון הרובעי בהיבטים ברי קיימא:

**המרחב העירוני**: הטמעת עקרונות וכלים לקידום מרקם עירוני בר קיימא, פעיל ושוקק בתכנון המרחב הציבורי והמבנים ושימושי קרקע מושכלים כדוגמת עירוב שימושים ובנייה מרקמית, ייעול מבני הציבור ומתחמים עירוניים אחרים, שישמשו מרחב ציבורי במשך כל שעות היממה עבור מגוון המשתמשים.

**תחבורה**: קידום תחבורה חכמה בת קיימא, צמצום השימוש ברכב הפרטי ועידוד ההליכה והרכיבה על האופניים באמצעות מגוון פעולות כדוגמת רשת שבילי אופניים ומדרכות מוצלות ורציפות, תכנון מערך התחבורה הציבורית בזמינות גבוהה תוך שמירה על קישוריות ונגישות לעיר ולמטרופולין, עמדות טעינה לרכבים חשמליים וכדומה.

**מערכי תשתיות ואנרגיה**: ניהול תשתיתי ואנרגטי בר קיימא במסגרת מערך רובעי "חכם" - מים וחשמל, ייצור אנרגיה סולארית, הקמת מבנים מאופסי אנרגיה, הקמת גגות ירוקים, תפיסת מי הנגר כמשאב ושילובו במערך התשתיתי של הרובע. לדוגמא: מנהרת תשתיות בתת הקרקע, תכנון למניעת הצפות ע"י טיהור והחדרת מי נגר לאקוויפר באופן מקומי תוך הושבה נכונה בטופוגרפיה, שילוב מים אפורים בתשתיות הרובע להשקיה, להדחת אסלות וכדומה.

**טיפול בפסולת:** מדיניות פסולת בת קיימא, לדוגמא: שימוש במתקני פסולת פניאומטיים ופינוי פסולת "חכם", הקצאת מתקני מיחזור לכל זרמי הפסולת, הקצאת מרחב ציבורי כמרכז קיימות לפעולות הקשורות בצמצום צריכה וכדומה.

**מערכות מידע חכמות:** הטמעת מערך חיישני איסוף נתונים אלקטרוניים שיספק מידע לניהול עירוני יעיל, לשיפור איכות של שירותים עירוניים, לצמצום עלויות ולצריכת משאבים ולהגברת הקשר בין אזרחים לעירייה ותגובה בזמן אמת. המידע שייאסף יאפשר, בין היתר, לפקח ולנהל מערכות תחבורה חכמה, רשתות אספקת מים, ניהול פסולת, אכיפת חוק, מערכות השקיה, אנרגיה, ביטחון אישי, בתי ספר, מבני ציבור ועוד.

תיאור הפרויקט

בכוונת עיריית חולון לממש את הקמת מתחם ח-500, עתודת הקרקע המונה כ-4,080 דונם, מדרום לפארק פרס ולשכונת קריית איילון, מצפון לראשון לציון וממזרח לבת ים לכביש מס' 20, המהווה את עתודת הקרקע האחרונה, הגדולה והמשמעותית בעיר.

תכנית המתאר למתחם ח-500 אושרה בינואר 2018 המהווה כ-20% משטחה של העיר חולון. התכנית נערכה ביוזמת עיריית חולון בתכנון משרד התכנון בהובלת האדריכלים אדם מזור, אלי פירשט ועידו אלונים. מטרת התכנית הינה הגדרת מסגרת לפיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוני הכולל תוך המשך פיתוח המרקם העירוני בתחום עתודת הקרקע הנ"ל, **תוך חיזוק הבסיס הכלכלי של העיר**. התכנית מתווה תכנון מתארי לאזורי מגורים, מסחר ותעסוקה עתירת ידע, מוסדות ציבור עירוניים, בינ-עירוניים ומטרופוליניים, שטחים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני "ליבה ירוקה" הוא פארק החולות, מערכת תנועה ותחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים. התכנית מקציבה 800 יחידות דיור נוספות בגין מימוש מטלות, כמפורט להלן.

מימוש התכנית כולל מטלות המזכות ביחידות דיור (כמפורט בתכנית ח/500) וכוללות: סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים, כגון: אתר הר הפסולת, בית מטבחיים (התפנה) ופינוי שכונת "מולדת".

מימוש התכנית מחייב מטלות בדמות העתקת מבנים ומתקנים ממקומם הנוכחי לאתרים אחרים בתחום התכנית, כגון: שימור ושיקום פארק החולות כאתר טבע עירוני טבעי ככל האפשר, הקמת קריית ספורט מטרופולינית, הקמת מרכז תחבורה במתחם היובל בשטח מוערך של כ-4-5 דונם, כמו גם הקמת מרכז תחבורתי מחוץ לגבולות התכנית ח/500 (ממזרח לכביש מס' 4) בהתאם להנחיות משרד התחבורה.

תכנית שלד אשר הוכנה בניהול מינהל ההנדסה המהווה בסיס לתכניות המפורטות, מציעה מדיניות לחלוקת שטח התכנית למתחמים במטרה לייצר תכנית שלד תכנונית הקובעת את שלד הדרכים, מגדירה מוקדים עירוניים ליעודים השונים, קובעת את מאפייני המוקדים בממשק עם השטחים הפתוחים ומקצה שטחי ציבור. התכנית מתחשבת בכלל המטלות העירוניות המתחייבות מתכנית המתאר של חולון.

כיום מקודמות תכניות מפורטות עבור חלק ממתחמי התכנית כפי שהוגדרו בתכנית השלד למתחם ח-500 באמצעות צוותי מתכננים אשר נשכרו ע"י העירייה.

בעתיד הנראה לעין יגובש התכנון ליתר המתחמים ויוכנו תכניות מפורטות אשר על בסיסן ניתן יהא להוציא היתרי בניה.

מובהר בזאת כי המידע התכנוני המצוין בפנייה זו מייצג את המצב בשטח כפי שידוע לעירייה נכון ליום פרסום פנייה זו. באחריות החברה המציעה לערוך את כל הבדיקות התכנוניות וללקט את כל המידע הרלוונטי לבקשה זו.

תיאור עיקרי תכולת תכנית המתאר ח-500

נתונים כלליים:

שטח התכנית: 4,080 דונם.

מס' יחידות דיור: כ- 13,700 (כולל כ- 800 יח"ד בגין מימוש מטלות התכנית), כמפורט בסעיף 4.3.

שטחי תעסוקה ומסחר: 930,000 מ"ר שטח עיקרי.

מבני ציבור: 175,000 מ"ר שטח עיקרי.

שטח "פארק החולות": פארק מטרופוליני בשטח של כ-1,100 דונם אשר ישכן מינים רבים של חיות בר מוגנות.

השטח הכולל של השצ"פים בתחום התכנית מוערך בכ-491 דונם בפילוח לפארק עירוני (בנוסף לשטח פארק החולות), פארקים רובעיים, פארקים שכונתיים ורצועות פעילות מקומיות.

גבולות המתחם:

בצפון: רח' שד' ירושלים והשכונות "קרית שרת" ו"קרית פנחס איילון".

במזרח: כביש 4.

בדרום: גבול השיפוט המשותף עם העיר ראשון לציון.

במערב: כביש 20 (נתיבי איילון) ובת ים.

"עיר החולות" תאפשר דיור לכ-50,000 תושבים במטרופולין תל אביב.

על פי תכנית המתאר, מחולקת חטיבת השטח ל-7 מתחמי תכנון, על פיהם יוכנו התכניות המפורטות ובנוסף תכלול את מתחם "פארק החולות" (סה"כ 8 מתחמים). כיום מקודמות תכניות מפורטות עבור 2 מתחמים ראשונים הגובלים בשכונות קיימות:

מתחם (1א', 1ב'), ח/510 הכולל את אתר הפסולת לפינוי.

מתחם היובל – מתחם 5.

התכנית כוללת את המטלות הבאות:

פינוי חניון "אגד" ו"דן" ממתחם היובל והעתקתו למשולש החקלאי (מתחם 20 א') אשר יהפוך למתח"ם עפ"י תמ"מ 5 (שאינו במסגרת תחום התכנית ח-500 אך מקושר אליה תשתיתית).

הערה: בתחום המשולש החקלאי (474 דונם), אושרה תכנית מצומצמת למחלף יציאה לכביש מס' 4, אשר יהיה משותף לחולון ולראשל"צ. תכניות ח/580 והתכנית רצ/5/52/50/1 מאושרות.

הקמת קריית ספורט מטרופולינית ופינוי קריית הספורט הקיימת בקריית מיכה.

מטלות מזכות יח"ד עפ"י תכנית ח/500:

פינוי מלא של האתר לסילוק פסולת. שטח האתר כ-180 דונם וכמות החומר בו מוערכת בכ- 2.5 מיליון מ"ק.

פינוי שכונת "מולדת" ("גבעת חולון") תוך מעבר על שטחים מופרים בלבד לפינוי ומניעת פגיעה נוספת של הטבע בשל עבודות הפינוי.

בית המטבחיים – התפנה. המטלה מזוכה ביחידות דיור.

קביעת אופן המימון והמימוש של 800 יחידות הדיור שיתקבלו.

כביש גבולות - דרך שהתוואי שלה יהיה בחלקו בתחום השיפוט של ראשון לציון ובחלקו בתחום השיפוט של חולון. התכנון מקודם ע"י עיריית ראשון לציון בתיאום עם עיריית חולון.

תכנית "דרך הביטחון" עפ"י תמ"א 21, בהתאם להוראות ח/500.

שלבי הפרויקט

ייעוץ וניהול צוות המתכננים והיועצים אשר נשכר ע"י העירייה עבור המשימות הבאות וכנדרש ע"י מינהל ההנדסה בעיריית חולון:

שלב מקדים - שלב היערכות לפעילות

ממשקים מוצעים ומנגנוני חלוקת משימות, סמכות ואחריות בין החברה לתכנון אסטרטגי לצוותי הניהול ותיאום התכנון המופעלים בנפרד ע"י העירייה.

שלב א' - הכנת תכנית אסטרטגית ע"י החברה המנהלת את התכנית האסטרטגית

בחינת תמונת העתיד הרצויה של הרובע וקביעת מדיניות כללית לפיתוח הרובע וממשקיו בעיר חולון.

הכנת תכנית אסטרטגית וחלופות למשימות מימוש התכנית המתארית ותכנית הצל (כולל שלביות תכנון וביצוע). שלביות הפרויקט תתבסס על הנחיות תכנית ח/500 המחייבות לביצועה.

ניתוח התניות ואילוצים צפויים במימוש התכנית.

למידה והטמעה ממקרים אחרים בארץ ובעולם.

יעוץ כלכלי, פרויקטאלי, ניתוח אילוצים וניהול סיכונים בקבלת החלטות עירוניות, בתיאום עם הנתונים אשר יועברו ממנהל הפרויקט לביצוע.

יעוץ להפעלת מנגנונים מול בעלים, רשויות ורגולטורים.

מעקב תוכן, לוח זמנים, שליטה ובקרה.

שלב ב' –קביעת קווי פעולה ואמצעים לפעולה – ע"י מנהל פרויקט הנדסי

הפעלת מערכי ניהול פרויקט, יועצים ומתכננים. לדוגמא: צוות תחבורה חכמה, צוות תשתיות/הנדסה בעלי ניסיון בפרויקטים ברי קיימא.

בחינה מטרופולינית/עירונית של ניהול והקמת הרובע (תשתיות, שינוע הפסולת, אשפה פניאומטית, ייצור אנרגיה, תחבורה ציבורית).

פינוי האתר לסילוק פסולת.

תכנון שלביות ביצוע מערך התנועה והתחבורה, בהיבט הכלכלי והפיסי, לרבות תכנון כביש הטבעת תוך חיבורו לתשתיות ארציות ועירוניות, בתיאום עם מנהל הפרויקט לביצוע.

הנחיות לתכנון והתייחסות לתכנון פארק החולות.

תכנון מערך האנרגיה.

תכנון תכניות מפורטות עבור 7 המתחמים והנחיות עקרוניות לשיווק.

מטלות עירוניות (תכנון מערך מבני הציבור).

הגדרות

"מענה" משמעו: מענה לבקשה לקבלת מידע זו.

"פרויקט בינוי" משמעו: פרויקט של תכנון וביצוע מבנים.

"פרויקט תשתית" משמעו: פרויקט של תכנון וביצוע תשתית הנדסה אזרחית כגון: קווי מים, קווי ביוב, תשתיות רטובות, תשתיות יבשות, כבישים, מסילות, גשרים, מנהור, תחבורה וכדומה. יפורסם במכרזים נפרדים.

"משיב" משמעו: החברה אשר תספק מענה לבקשה לקבלת מידע זו.

עקרונות מנחים וקווים אסטרטגיים

תושבי העיר ה"ישנה" אינם נושאים בנטל הקמת המתחם החדש.

קווים אסטרטגיים ועוגנים- ייקבעו במסגרת התכנית האסטרטגית.

תהליכים מרכזיים במימוש תכנית ח/500

מענה המשיב יכלול התייחסות לפחות לנושאים הבאים ואופן ההערכות לקידום התכולות הבאות:

סקרי מצב קיים: ביקושים, צרכים, מגמות עתידיות, תחרות מול רשויות גובלות, אל מול אילוצים וסיכונים.

קביעת תכולות הפרויקט ומדדי הצלחה.

תכנית אסטרטגית לפרויקט: קווים מנחים, אמצעים למימוש, אינטגרציה, לוחות זמנים, דרישות איכות ותכניות עבודה, בתיאום מול מנהל הפרויקט ההנדסי.

תכנון שלביות הביצוע תוך התחשבות ביכולות המימון.

מעקב קבלת החלטות.

מתודולוגית ניהול תקציב.

מתודולוגית ניהול הסיכונים.

גיבוש מנגנוני שיתוף הציבור.

השלכות על ערכי הנכסים בעיר ה"וותיקה" – העלאתם לאורך זמן.

מימוש השירותים העירוניים לצורך קליטת אוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית גבוהה.

מתווה המענה

על המשיבים לבקשה זו (להלן: **"המשיבים"**) להתייחס בתשובותיהם, תוך תיאור מפורט, בין היתר, לנתונים הבאים, עבור כל שלב באבני הדרך של הפרויקט:

אופן העבודה: יעוץ, ניהול.

מקורות המידע.

מתודולוגיה .

צוות יועצים: הרכב, ניסיון, השכלה וערך מוסף.

צוות ניהולי: הרכב, ניסיון, השכלה וערך מוסף.

מערך בדיקות היתכנות.

מודלים כלכליים.

מודלים סטטוטוריים.

מנגנוני שיתוף הציבור.

המידע יכלול פירוט כל התעודות, האישורים הנדרשים לצורך ביצוע העבודה נשוא בקשה זו.

כמו כן יש לכלול מידע לגבי מימוש תכנית אסטרטגית כזו בארץ או בחו"ל.

בנוסף יש לכלול במענה לבקשה זו לוחות זמניים עקרוניים ואומדן כספי ראשוני של עלויות המימוש.

השאלות נשוא בקשה זו מפורטות בנספח א', והן מחולקות לשלושה חלקים:

חלק א' - שאלות למשיב אשר שימש בעבר כחברה מנהלת בפרויקטים דומים.

חלק ב' - שאלות למשיב אשר שימש בעבר כחברה מתכננת סטטוטורית בפרויקטים דומים.

חלק ג' - התייחסות למתודולוגית בדיקות היתכנות, מתודולוגיות לניהול התכנון הסטטוטורי, מתודולוגיות ניהול התכנון וההקמה של המתחם, מודלים הנדסיים וכלכליים למימוש, חסמים לביצוע הפרויקט והתייחסות חופשית.

המשיבים יגישו מענה לשני החלקים א' ו- ב' או לאיזה מהם, לפי העניין, ולחלק ג'.

פורמט המענה לבקשה יהיה בהתאם לנספח א'.

המשיבים מתבקשים להקפיד שלא לצרף התייחסות תמחירית כלשהי ולא להתייחס להצעה כספית עתידית אפשרית של המשיב, אם וככל שיפורסמו המכרז/ים בפועל.

הגשת המענה אינה כרוכה בתשלום כלשהו.

העיריה אינה מחוייבת בכל מקרה, ליתן עדיפות למשיב מסויים או למענה של משיב מסויים במכרז עתידי ו/או בפניה לקבלת הצעות מחיר עתידית אם וככל שיפורסמו מכרז ו/או בקשה לקבלת הצעת מחיר.

תכולת המענה הנדרש

במסגרת המענה יתייחס המשיב לסעיפים הבאים לכל הפחות:

עקרונות מאפייני הפרויקט: מבחינה תכנונית, מבחינה סביבתית, מבחינה אורבנית.

מודל ההתקשרות הכלכלית: היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט, אפשרויות ומקורות מימון.

מודל לשיטת גיבוש תמהיל יחידות הדיור, מתקנים ושימושים נוספים מוצעים, מגבלות תכנוניות. זאת לאורה של תכנית המתאר המאושרת, תקנונה, תכנית הצל וכל התכניות החלות על המקרקעין נשוא פניה זו.

המשיב רשאי להציע במסגרת המענה (אך אינו חייב לעשות כן) קונספט לניהול בדיקות הייתכנות, קונספט לניהול ותכנון עקרוני של הפרויקט, כולו או חלקו; קונספט לניהול התכנית האסטרטגית של פרויקט ולמימושה.

לוחות הזמנים למימוש הפרויקט ואם מדובר במימוש רב שלבי , יוצע פירוט השלבים ומועד תחילתו וסיומו של כל שלב; תקופת ההתקשרות המבוקשת לפרויקט על כל שלביה, כולל שלב בדיקות ההיתכנות עד ניהול ההקמה.

נתונים נוספים כפי שיראה המשיב לנכון להביא בפני העירייה.

תנאי סף להגשת מענה

מבלי שהדבר יהווה כל התחייבות מצידה, העירייה מזמינה בזה מציעים העומדים בתנאי הסף המפורטים מטה להגיש מענה לבקשת המידע:

המשיב בעל ניסיון מוכח בניהול בדיקות היתכנות, יעוץ ותכנון סטטוטורי, הקמה ובניהול פרויקטים מהסוג המבוקש בבקשה זו. אם המשיב הינו שותף במעל 50% בניהול פרויקט כזה יש לציין זאת במענה לבקשה זו.

למשיב ניסיון מוכח בעבודה על פרויקטים דומים בינלאומיים בחו"ל או/וגם שיתופי פעולה מוכחים עם חברות בינלאומיות בפרויקטים דומים בישראל.

למשיב ניסיון קודם מוכח בהכנת תכניות אסטרטגיות למתחמי עסקים, לרבות עירוב שימושים.

למשיב ניסיון מוכח בליווי יישום ההמלצות.

למשיב ניסיון מוכח בגיבוש תכניות לערים חכמות.

למשיב צוות רב-תחומי מקצועי בתחומים: עסקי, כלכלי, אדריכלי, הנדסי, ארגוני, תפעולי וכדומה.

ניתן להגיש מענה ע"י משיבים במשותף.

המענה לבקשה ונתונים שעל החברה המשיבה לכלול במענה

על החברות המעוניינות להגיש מענה לפנייה זו, להתייחס במענה כאמור לפרטים שלהלן.

פרטי החברה:

שם מלא, כתובת ופרטי ההתקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין מענה לפנייה זו;

פירוט תחומי העיסוק העיקריים של החברה.

ניסיון, ככל שישנו, בתחומים דומים, לרבות יעוץ, ניהול והקמה של פרויקטים דומים, לרבות פרויקטים שהחברה היתה מעורבת בהם ואשר דומים במהותם או יש בהם כדי להטיל אור על מסוגלותה וניסיונה בניהול הפרויקט נשוא פנייה זאת.

תנאים להגשת המענה

המענה יוגש במסמכי 4A, כמפורט בנספח א'.

ניתן לשלב סכימות עקרוניות, תרשימי זרימה של תהליכים ותיעוד פרויקטים קודמים או מקבילים.

למענה יצורף פרופיל החברה.

המועד האחרון להגשת המענה

חברות המעוניינות להשיב לבקשה זו מתבקשות לעשות כן לא יאוחר מיום 8.7.2019 בשעה 12:00 בצהריים (שעון ישראל).

העירייה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי וכפי שתמצא לנכון, לדחות או להקדים את המועד האחרון שנקבע להגשת התשובות לבקשה זו.

אופן הגשת המענה

המענה לבקשה יוגש **בקובץ WORD** על גבי טופס נספח א', לידי אדר' סורנה שניידר באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת soranas@holon.muni.il

המידע הנדרש בבקשה זו, בצירוף פרטי המשיב ודרכי ההתקשרות עמו, יש להגיש עד המועד כאמור לעיל, במעטפה סגורה, לידי אדר' סורנה שניידר, בעיריית חולון ברח' וייצמן 58 חולון. בנוסף, יוגש במעטפה החסן נייד הכולל את כל החומר האמור, בפורמט WORD וEXEL-.

קובץ המכיל את נספח א' מפורסם באתר האינטרנט של העירייה תחת לשונית "קול קורא" החל מיום 6.5.2019 מהשעה 12:00 בצהריים. המשיבים מתבקשים לשמור קובץ זה ולמלא בו את המידע הנדרש.

שאלות הבהרה

שאלות ובקשות להבהרות ניתן לשלוח לאדר' סורנה שניידר, לפקס שמספרו 03-5027486 (טלפון: 03-5027362), לא יאוחר מיום 22.5.2018 בשעה 17:00, בכל יום בין השעות

9:00-13:00, או באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת: [Soranas@holon.muni.il](mailto:Soranas@holon.muni.il) .

העירייה רשאית להשיב לכלל המענים שיתקבלו, לחלק מהמענים, או שלא להשיב למענה כלל. בכל מקרה, לא יהיה תוקף לכל התייחסות של העירייה למסמך זה, אלא אם ניתנה בכתב.

העירייה תבחן את המידע שיתקבל מהמשיבים וכן תהיה רשאית לפנות אל המשיבים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל מהם הבהרות וכן כל מידע נוסף ו/או לפנות לגורמים נוספים לצורך קבלת מידע.

תנאים כלליים

העירייה שומרת על זכותה להזמין את החברות להצגת המענה בפניה ו/או למפגש /כנס משיבים וסיור היכרות בעיר חולון ובמתחם הפרויקט. חברות המעוניינות להציג את המענה ו/או להשתתף במפגש/כנס וסיור כאמור מתבקשות לציין זאת במענה שיוגש על ידן.

פנייה זו הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד, ואין בה כדי להוות שלב בהתקשרות כזו או אחרת עם מי מהמשיבים לפנייה. יודגש, כי אין בפנייה משום התחייבות של העירייה להמשיך בתהליך זה, בכל דרך שהיא, והיא איננה מהווה מכרז ו/או הזמנה להציע הצעות ו/או הקמת מאגר ספקים.

כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה יחולו על המשיב בלבד והמשיב לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו לפנייה זו. העירייה לא תישא בכל תשלום או הוצאה שייגרמו למשיב בגין פנייה זו ועקב המגעים עמו, אם יקוימו בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.

העירייה אינה מתחייבת כי תשתמש במידע כולו או מקצתו, למטרת הכנת המכרז או לכל מטרה אחרת. הגשת מענה איננה מעניקה למשיב כל זכות כלפי העירייה ואינה מטילה על העירייה חובה כלשהי.

אין באמור במסמך זה משום התחייבות לפרסם מכרז בנושא כאמור, או התחייבות בקשר עם פרטי המכרז ככל שיפורסם כזה.

העירייה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי צרכיה.

העירייה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר, לכל אדם הקשור אליה וכן לפרסם בדרך של מכרז ו/או בדרך אחרת, מידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה.

העירייה שומרת לעצמה את הזכות, בכל עת, לערוך שינויים או תיקונים בקול קורא זה, בין אם מיוזמתה ובין אם בעקבות פניה של צדדים שלישיים כלשהם. השינויים או התיקונים בקול הקורא ייעשו בהודעה בכתב, ויפורסמו באתר האינטרנט של העירייה. באחריות המשיבים לבדוק מפעם לפעם את אתר האינטרנט של העירייה, אם חלו שינויים בנוסח של קול הקורא ולהתאים את המענה שלהם לשינויים, ככל שיחולו.

מקורות מידע

תכנית מתאר ח – 500:

תשריט התכנית – מאי 2016.

הוראות התכנית – יוני 2016.

נספח תנועה – אפריל 2015.

נספח נופי לפארק החולות וסביבתו – מאי 2015.

נספח סביבתי (סקר היסטורי+ אקולוגיה וסביבה)- מאי 2015.

נספח מים – אפריל 2015.

נספח ביוב מנחה- מאי 2015.

תשריט נספח ביוב – יוני 2016.

נספח ניקוז מנחה– מאי 2015.

תשריט נספח ניקוז-יוני 2016.

תכנית אב לתיעול- מאי 2010.

מסמך עקרונות לתכנון אדריכלי ונופי של פארק החולות ואזור הבינוי הגובל בפארק - נובמבר 2011.

תכנית צל (שלד) לדרום חולון בתחום תכנית ח/500– מרץ 2018.

תכנית צל לדרום חולון בתחום תכנית ח/500 – מסמך מדיניות התכנון – מרץ 2018.

תכנית צל לדרום חולון - אוגוסט 2017: נספח בינוי – מאי 2017.

תכנית צל: תשריט יעודי קרקע ומאפייני בינוי- אוגוסט 2017.

תכנית צל ח/500: נספח נוף – נובמבר 2017.

תכנית צל נספח מגבלות סביבתיות – יוני 2017.

תכנית שלד ח/500: תכנית תנועה – אוגוסט 2017.

תכנית צל ח/500: מערכת אספקת מים- יוני 2017.

תכנית צל ח/500: מערכת סילוק שפכים- יוני 2017.

תכנית צל ח/500: מערכת ניקוז- יוני 2017.

תכנית צל ח/500: תשריט מתחמים – אוגוסט 2017.

נספחים

נספח א' - שאלות למשיבים.

**נספח א'- שאלות למשיבים**

**חלק א' - שאלות למשיב שהשתתף כחברה מנהלת בפרויקטים דומים**

**א. שאלות כלליות**

פרטים כלליים ביחס למשיב

| שם המשיב/מוסר המידע |  |
| --- | --- |
| צורת התאגדות (חברה בע"מ, עוסק מורשה, יועץ עצמאי וכדומה) |  |
| בעלות (פרטית, ציבורית וכדומה) |  |
| שנת ההתאגדות |  |
| מספר זיהוי |  |
| מקום רישום (במקום ניהול העסקים המרכזי בלבד) |  |
| מקום מרכז הפעילות[[1]](#footnote-1) |  |
| איש קשר |  |
| כתובת בישראל |  |
| טלפון |  |
| פקס |  |
|  |  |
| דוא"ל |  |
| פרופיל החברה (לצרף) |  |

פרטים מקצועיים כלליים ביחס למשיב

| התמחות עיקרית |  |
| --- | --- |
| התמחות משנית א' |  |
| התמחות משנית ב' |  |
| התמחות משנית ג' |  |
| התמחות משנית ד' |  |
| הסמכות ורישיונות מקצועיים |  |
| הסמכות בתקני איכות |  |
| גודל הצוות המקצועי |  |
| גובה ביטוח אחריות מקצועית |  |

* פרטים נוספים ביחס לנציגו או לסניפו בישראל של משיב שאינו גורם ישראלי

| סניף / נציג בישראל | ❒ קיים | ❒ בכוונת המשיב להקים |
| --- | --- | --- |
| שם הסניף / הנציג |  | |
| צורת התאגדות (ככל שרלבנטי) |  | |
| בעלות (פרטית, ציבורית וכדומה) |  | |
| שנת ההתאגדות |  | |
| מספר זיהוי |  | |
| איש קשר |  | |
| כתובת הנציג |  | |
| טלפון |  | |
| פקס |  | |
| דוא"ל |  | |
| האם נציג מורשה | ❒ כן | ❒ לא |
| האם נציג/סניף בלעדי | ❒ כן | ❒ לא |
| איזה פעולות רשאי לבצע מטעם המשיב |  | |
| החל מאיזו שנה משמש כנציג/ מתי הוקם הסניף |  | |
| היקף כספי כולל של עבודת הנציג כנציג של המשיב או של הסניף בשנים 2007-2019 |  | |
| פרופיל החברה (לצרף) |  | |

**ב. שאלות בנושא הניסיון המקצועי**

* ניסיון בניהול פרויקט הקמת מתחם מבונה במהלך השנים 2007-2019

|  | **פרויקט 1** | **פרויקט 2** | **פרויקט 3** | **פרויקט 4** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| שם הלקוח |  |  |  |  |
| מיקום הפרויקט |  |  |  |  |
| תיאור הפרויקט |  |  |  |  |
| תפקיד בפרויקט (ייעוץ כלכלי/ייעוץ אסטרטגי, ניהול, תיאום תכנון, תכנון סטטוטורי, ניהול פרויקטים הנדסיים, אינטגרטור) |  |  |  |  |
| תאריך התחלה |  |  |  |  |
| שלב נוכחי |  |  |  |  |
| תאריך סיום (ככל שרלבנטי) |  |  |  |  |
| היקף כספי כולל של הפרויקט |  |  |  |  |
| היקף כספי של הפרויקט בשנים 2007-2019  [אם המשיב שימש בפרויקט הן כמנהל והן כמתכנן, יש לציין את ההיקף הכספי לגבי כל אחד מהתפקידים בנפרד]. |  |  |  |  |
| השותפים לפרויקט (מבנה וחלקו של כל שותף) |  |  |  |  |
| חלקו של המציע בפרויקט (% אחזקה בהון עצמי) |  |  |  |  |
| היחס בין הון עצמי להון זר בפרויקט |  |  |  |  |

**מתודולוגיה עקרונית לניהול הפרויקט**

| **1.0** | **כללי** |
| --- | --- |
| 1.1 | על המשיב לצרף למענה שלו לבקשה זו תיאור של המתודולוגיה הכללית לניהול הפרויקט. על התיאור לכלול גם צילומים ועדויות של מתחמים מתוכננים בשלבים שונים. |
| 1.2 | על שיטת הניהול המוצעת להיות בעלת ניסיון מעשי מוכח, המאפשרת את מימוש הפרויקט בלוחות זמנים קצרים, ובעלויות נמוכות ככל הניתן. |
| 1.3 | אופני היערכות |
| 1.4 | שילוב גורמים נוספים |
| **2.0** | **תיאור שלב בדיקות ההיתכנות:** |
| 2.1 | תיאור כללי מתודולוגית בדיקות ההיתכנות, לרבות פרוט הגורמים המקצועיים העומדים מאחוריה, משך הניסיון ביישומה, והייעודים והשימושים הנעשים באמצעותה, בפרט עבור בניה ליעודים האמורים לעיל. |
| 2.2 | תיאור שיטת למידה והטמעה ממקרים אחרים בארץ ובעולם. |
| 2.3 | תיאור שיטת החישובים הכלכליים. |
| 2.4 | פרוט המדינות והאתרים שבהם יושמה המתודולוגיה המוצעת. |
| 2.5 | גמישות ניהולית לשינויים, לתהליכי קבלת החלטות ומנגנוני בקרה והבטחת איכות בתהליכים |
| 2.6 | פרמטרים לתבחיני איכות בבקרה תהליכית של הניהול |
| 2.7 | לוחות זמנים אופייניים לשלב זה |
| 2.8 | גורמים ממליצים, ו/או המלצות. |
| 2.9 | אנשי קשר לברור פרטי המתודולוגיה. |
| 2.10 | כל נתון אחר שיכול להצביע על איכות המתודולוגיה המוצעת. |
| **3.0** | **תיאור שלב הכנת תב"עות למתחמים**: |
| 3.1 | בסעיף זה יתוארו השלבים העקרוניים ותכולותיהם. |
| 3.2 | גורמים ממליצים, ו/או המלצות. |
| 3.3 | אנשי קשר לברור פרטי המתודולוגיה. |
| 3.4 | כל נתון אחר שיכול להצביע על איכות המתודולוגיה המוצעת. |
| **4.0** | **תיאור שלבי התכנון המפורט לבינוי:** |
| 4.1 | שלבי התכנון המפורט. |
| 4.2 | גורמים ממליצים, ו/או המלצות. |

**חלק ב' - שאלות למשיב ששימש כמתכנן סטטוטורית בפרויקטים דומים**

1. **שאלות כלליות**

* **פרטים כלליים ביחס למשיב**

| שם המשיב |  |
| --- | --- |
| צורת התאגדות |  |
| מספר זיהוי |  |
| מקום רישום |  |
| מקום מרכז הפעילות |  |
| איש קשר |  |
| כתובת |  |
| טלפון |  |
| פקס |  |
| דוא"ל |  |

* **פרטים מקצועיים כלליים ביחס למשיב**

| התמחות עיקרית |  |
| --- | --- |
| התמחות משנית |  |
| הסמכות ורישיונות מקצועיים |  |
| הסמכות בתקני איכות |  |
| גודל הצוות הטכני |  |
| גובה ביטוח אחריות מקצועית |  |

* **פרטים נוספים ביחס לנציגו או לסניפו בישראל של משיב שאינו גורם ישראלי**

| סניף / נציג בישראל | ❒ קיים | | ❒ בכוונת המשיב להקים | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| שם הסניף / הנציג |  | | | |
| צורת התאגדות |  | | | |
| מספר זיהוי |  | | | |
| איש קשר |  | | | |
| כתובת |  | | | |
| טלפון |  | | | |
| פקס |  | | | |
| דוא"ל |  | | | |
| האם נציג מורשה | ❒ כן | | ❒ לא | |
| האם נציג/סניף בלעדי | ❒ כן | | ❒ לא | |
| איזה פעולות רשאי לבצע מטעם המשיב | ❒ יעוץ | ❒ ניהול | ❒ תכנון סטטוטורי | ❒ אחר: \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| החל מאיזו שנה משמש כנציג/ מתי הוקם הסניף |  | | | |
| היקף כספי כולל של עבודת הנציג כנציג של המשיב או של הסניף בשנים 2007-2019 |  | | | |

1. **שאלות בנושא הניסיון המקצועי**

* **ניסיון ביעוץ לתכנון סטטוטורי במהלך השנים 2007-2019**

|  | **פרויקט 1** | **פרויקט 2** | **פרויקט 3** | **פרויקט 4** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| שם הלקוח |  |  |  |  |
| מיקום הפרויקט |  |  |  |  |
| תיאור הפרויקט |  |  |  |  |
| תפקיד בפרויקט (ייעוץ כלכלי/ייעוץ אסטרטגי, ניהול, תיאום תכנון, תכנון סטטוטורי, ניהול פרויקטים הנדסיים, אינטגרטור) |  |  |  |  |
| תאריך התחלה |  |  |  |  |
| שלב נוכחי |  |  |  |  |
| תאריך סיום (ככל שרלבנטי) |  |  |  |  |
| היקף כספי כולל של הפרויקט |  |  |  |  |
| היקף כספי של הפרויקט בשנים 2007-2019  [אם המשיב שימש בפרויקט כיועץ לתכנון סטטוטורי]. |  |  |  |  |
| השותפים לפרויקט (מבנה וחלקו של כל שותף) |  |  |  |  |
| חלקו של המציע בפרויקט (% אחזקה בהון עצמי) |  |  |  |  |
| היחס בין הון עצמי להון זר בפרויקט |  |  |  |  |

**חלק ג' - שאלות המתייחסות למודל הכלכלי ונושאים כלליים**

**מודל כלכלי**

העירייה בוחנת מספר אפשרויות שונות למודל כלכלי להתקשרות שיוצג במסגרת המכרז אם וככל שיפורסם. יודגש, כי העירייה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את המודל הכלכלי להתקשרות, וזאת מתוך שיקוליה הבלעדיים והחלטות שתתקבלנה בנוגע למיזם האמור.

עקרונות המודל המוצע:

התקשרות בחוזה יעוץ ארוך טווח עם חברה מנהלת שתנהל את כלל הייזום ומימוש התכנית האסטרטגית למתחם ח-500 בחולון "העיר בחולות".

המציע הזוכה ינהל ויתכלל את כלל הפעילות של בדיקות ההיתכנות, יעוץ לגבי המודלים למימוש התכנית, בהתאם ליעדי העירייה. תוצרי הניהול יאושרו בכל שלב ע"י העירייה.

המציע הזוכה יבצע את כל בדיקות ההיתכנות המקדימות.

המציע הזוכה ידאג לכל האישורים מכל מין וסוג שהם ובכלל זה האישורים הסטאטוטוריים הנדרשים לצורך ניהול הפעילות הסטטוטורית לתכנון תבע"ות כל המתחמים.

המציע הזוכה יהיה אחראי על ניהול תכנון התב"ע בכלל המתחמים, תכנון מפורט של המתחמים וניהול הקמתם.

למודל זה השלכות כלכליות, הנדסיות, משפטיות ומימוניות.

1. אם מוסר המידע רשום ביותר ממדינה אחת, יש לפרט את המדינות הנוספות. [↑](#footnote-ref-1)