

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ (בשם עיריית חולון)

RFI - בקשה לקבלת מידע

מס' 27/2025

עבור

פיתוח והפעלת מתחם ה' באייר כמוקד תרבות, בילוי ויצירה

(גוש 7165, חלקה 46)

נובמבר 2025

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

נובמבר 2025, מס' 27/2025, www.calalit-holon.com

1. כללי

1.1. החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ (להלן: "החברה"), בשם עיריית חולון, מזמינה בזאת בעלי עסקים, גופים פרטיים, יזמים ומפעילים (להלן: "המשיבים") להגיש מידע ורעיונות בנוגע לשימושים אפשריים במבנה עירוני ברחוב ה' באייר בחולון.

1.2. מובהר כי הליך זה מהווה בקשה לקבלת מידע בלבד (RFI - Request For Information) ואינו מכרז, הזמנה להציע הצעות או כל הליך תחרותי או מחייב אחר. מטרת הליך זה הינה בחינת היתכנות וקבלת מידע מהשוק הפרטי בנוגע לשימושים אפשריים במבנה, אופן הפעלתו, מודלים עסקיים והיבטים נוספים, כמפורט להלן, וזאת כחלק מבחינת כדאיות לקידום הליך תחרותי עתידי.

1.3. המשיב מצהיר ומאשר כי הגשת המענה נעשית מרצונו החופשי, וכי הוא מודע לכך שאין כל התחייבות מצד החברה לקיים הליך תחרותי עתידי בנושא, ואין כל ודאות שהמידע שיימסר ישמש את החברה בעתיד.

1.4. תיאור מיקום המבנה



רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

2. תיאור הנכס, המיקום והסביבה

2.1. תיאור הנכס – מרכז מסחרי ותיק הנמצא בלב שכונת מגורים.

2.1.1. כתובת: רחוב ה' באייר, שכונת עם, חולון.

2.1.2. זיהוי הנכס: גוש 7165, חלקה 46 (הצפונית).

2.1.3. סה"כ שטח בנוי קיים: כ-415 מ"ר.

2.1.4. מצב פיזי: מבנה בן קומה אחת, הדורש שיפוץ והתאמה מקיפים.

2.1.5. בעלות: הנכס מצוי בבעלות עירונית מלאה ומנוהל על ידי החברה.

2.2. מיקום וסביבה

2.2.1. מיקום: המתחם ממוקם בלב שכונת עם, בסמיכות לצירים מרכזיים ובסביבת מגורים ותיקה.

2.2.2. הקשר תכנוני: המתחם מצוי בתחום תוכנית ההתחדשות העירונית ח/650, (הקו הכחול המוצג בתמונה) הצפויה להוסיף כ-2,500 יחידות דיור חדשות למרחב.

2.2.3. נגישות: המבנה ממוקם בסמיכות לתוואי המתוכנן של תחנת "קוגל" של הרכבת הקלה (הקו הירוק).

2.3. סטטוס תפעולי

2.3.1. שוכרים: כל השוכרים במתחם נמצאים בשלבי סיום התקשרות. קיים דייר מוגן אחד אשר מפעיל עסק במתחם. מצב זה מאפשר פוטנציאל להתנעה מהירה יחסית של פרויקט פיתוח במתחם.

2.3.2. מובהר כי מצבו המשפטי של הדייר המוגן טרם הוסדר במלואו, ועל המשיבים לקחת בחשבון כי ייתכנו עיכובים בפינוי המתחם. המשיבים מתבקשים לבנות את הצעותיהם תוך התחשבות באפשרות זו.

2.4. ייעוד ושימושים אפשריים

2.4.1. החברה מזמינה בזאת הצעות לבחינת תמהילי שימושים למתחם, במטרה להופכו למוקד שכונתי שוקק חיים אשר ייתן מענה לצורכי האוכלוסייה הקיימת והעתידית. ההצעות יתייחסו, בין היתר, לתמהיל שימושים אשר יכלול, בין היתר, עסקי הסעדה ובילוי, שירותי פנאי, מסחר ייחודי ושימושים קהילתיים.

2.4.2. בנוסף, החברה תראה בחיוב הצעות המשלבות סינרגיה עם תהליכי ההתחדשות העירונית במרחב, לרבות הצעות לשילוב מרכז מבקרים ו/או משרדי מכירות משולבים בפרוגרמה.

3. מטרת הבקשה והמידע המבוקש

החברה מבקשת לקבל מידע, רעיונות והמלצות מגופים רלוונטיים בשוק הפרטי בנוגע לנושאים הבאים:

3.1. סוג השימוש המוצע:

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

- 3.1.1. תיאור מפורט של השימוש/ים המוצע/ים למבנה, סוגי הפעילויות והשירותים שיכולים להתאים למבנה בהתאם לכיוונים שהוצגו בסעיף 2.4, כגון:
- 3.1.1.1. עסקי הסעדה ובילוי: בית קפה, מסעדה, מקום לאירועי תרבות מצומצמים.
- 3.1.1.2. שירותי פנאי וספורט: סטודיו לפעילויות גוף (כגון: יוגה, פילאטיס ועוד), חדרי חוגים וסדנאות.
- 3.1.1.3. מסחר ייחודי: מעדנייה, מאפייה, חנות קונספט, חלל למסחר מתחלף ואירועים ייעודיים.
- 3.1.1.4. שימושים משולבים: דוגמאות לשילוב אפשרי בין שימושים שונים באופן המייצר סינרגיה, כגון שילוב מרכז מבקרים ומשרד מכירות ליזמי התחדשות עירונית כחלק מהתמהיל המסחרי.
- 3.1.2. הגדרת קהלי יעד.
- 3.1.3. על המשיב לנמק ולהסביר כיצד הקונספט המוצע עונה על צורך קיים או עתידי של האזור, תוך התייחסות לנתונים דמוגרפיים, מגמות פיתוח, ותוכנית ההתחדשות העירונית.
- 3.2. הצעה לתכנון פנימי עקרוני:
- 3.2.1. הצעה לחלוקה פונקציונלית של השטח הבנוי (כ-415 מ"ר) בין השימושים המוצעים.
- 3.2.2. התייחסות לגמישות תכנונית לשינויים עתידיים.
- 3.2.3. התייחסות לצרכים מיוחדים בתכנון (כגון: אקוסטיקה, נגישות, אבטחה וכו').
- 3.3. מודל עסקי ומשפטי:
- 3.3.1. הצעה למודל התקשרות בין החברה לבין גוף מפעיל (השכרה בלבד).
- 3.3.2. תקופת התקשרות מומלצת.
- 3.3.3. הצעה לתנאים עסקיים עקרוניים (יש לציין גובה דמי שכירות מוצע, תקופת השכירות).
- 3.4. עבודות גמר והיבטים כלכליים:
- 3.4.1. הצעה למודל ביצוע עבודות הגמר והשיפוץ המדרשות (מימון, תכנון וביצוע).
- 3.4.2. הערכה כללית של עלויות עבודות הגמר.
- 3.5. היבטים תפעוליים:
- 3.5.1. מודל תפעולי מוצע (אופן תפעול המתחם, תחזוקה, ניהול וכו').
- 3.5.2. שימוש במרחב הציבורי הסמוך:
- יש לפרט את הצעת המשיב באשר לשימוש, תחזוקה וניהול של המרחב הציבורי הצמוד למבנה, שעות הפעילות, ימי הפעילות, ונוהלי שמירה על ניקיון וסדר.

3.6. מידע על המשיב:

3.6.1. פרופיל החברה/הארגון.

3.6.2. ניסיון מוכח ורלוונטי בתחום הקמה והפעלה של מתחמים מסחריים, מתחמי בילוי ופנאי או פרויקטים דומים. יש לצרף רשימת פרויקטים.

3.6.3. פירוט יכולות מימון והפעלה.

4. תהליך, לוחות זמנים והיבטים משפטיים

תאריך ושעה	לוח זמנים: פעילות
12/11/2025	פרסום הבקשה לקבלת מידע
20/11/2025	מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה
25/11/2025	פרסום מסמך הבהרות
04/12/2025	מועד אחרון להגשת מענה לבקשה

4.1. שאלות הבהרה:

4.1.1. שאלות הבהרה בקשר עם בקשה זו לקבלת מידע יועברו לכתובות הדואר האלקטרוני: -
matan.y@calcalit-holon.co.il, michrazim@calcalit-holon.co.il לידי עו"ד מתן ידגאר, מנהל אגף הנכסים, עד למועד הקבוע בסעיף 4 לעיל.

4.1.2. הפניות תכלולנה את שם הפונה, שם איש הקשר אצלו, כתובת דואר אלקטרוני ומספר טלפון.

4.1.3. שאלות ההבהרה תועברנה כקובץ Word בלבד בפורמט הבא:

בקובץ וורד פתוח בפורמט כדלקמן:

מס' סידורי	מס' סעיף (מלא ומדויק) בחווה / מכרז	הבקשה

4.1.4. תשובות החברה לשאלות ההבהרה תפורסמנה, ללא זיהוי הפונה, באתר האינטרנט של החברה. שאלה שלא קיבלה מענה יראו אותה כאילו נדחתה.

4.1.5. ככל שהמשיב יבקש לבצע ביקור במבנה, עליו לתאם זאת מראש עם החברה. כל ביקור כאמור יהיה על אחריות המשיב בלבד, והמשיב מוותר על כל טענה או תביעה כלפי החברה

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

בגין נזקים או פגיעות שייגרמו לו במהלך הביקור.

4.2. אופן הגשת המענה:

4.2.1. המענה לבקשה לקבלת מידע יוגש על גבי נספחים א' ו-ב', תוך מילוי כל הפרטים הנדרשים.

4.2.2. המענה המלא יוגש בקובץ PDF לכתובת הדואר האלקטרוני: michrazim@calcalit-holon.co.il, תחת הכותרת: "מענה לבקשה לקבלת מידע - מתחם ה' באייר, מס' 2025/72".

4.3. הבהרות משפטיות:

4.3.1. מובהר כי מענה לפנייה זו אינו מהווה תנאי להשתתפות בהליך תחרותי עתידי, ככל שייערך, ולא יקנה כל יתרון למשיב.

4.3.2. החברה תהיה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות כל שימוש במידע, ברעיונות, בקונספטים, בהצעות ובכל חומר אחר שיועברו אליה במסגרת מענה זה, וזאת לכל צרכיה, לרבות שילובם במסמכי הליך תחרותי עתידי, העברתם לצדדים שלישיים, פרסומם או כל שימוש אחר, ללא כל מגבלה ולמשך זמן בלתי מוגבל, וכל זאת ללא כל תמורה או פיצוי למשיב.

המשיב מוותר בזאת באופן בלתי חוזר על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, לרבות בגין זכויות יוצרים, קניין רוחני ו/או סודות מסחריים.

החברה לא תהיה מחויבת לנמק החלטותיה בכל הנוגע לשימוש או אי שימוש במידע שהתקבל, ולא תישא בכל אחריות כלפי המשיבים בגין החלטותיה.

4.3.3. כל ההוצאות, מכל סוג שהוא, הכרוכות בהכנת והגשת המענה יחולו על המשיב בלבד, והוא לא יהא זכאי לכל שיפוי, פיצוי או גמול בגיבן.

4.3.4. המשיב מתבקש להימנע מהכללת מידע סודי או רגיש מסחרית במענה מטעמו. החברה לא תישא באחריות לשמירה על סודיות מידע שיימסר במסגרת המענה, והמידע עשוי להיחשף לצדדים שלישיים במסגרת הליכים עתידיים או מכוח דין.

המשיב מסכים כי החברה תהיה רשאית לשתף את המידע שהתקבל עם יועציה, גופים עירוניים, רשויות מקומיות וכל גורם אחר הרלוונטי לפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי.

4.3.5. המידע המפורט במסמך זה ניתן לצורכי מידע כללי בלבד, והחברה אינה מתחייבת לדיוק, שלמות או עדכניות המידע. על המשיבים לבצע בדיקות עצמאיות ולא להסתמך אך ורק על המידע שנמסר במסמך זה.

החברה לא תישא בכל אחריות לו בגין אי דיוקים, טעויות או השמטות במידע שנמסר, ולא תהיה כל עילת תביעה כלפיה בגין הסתמכות על מידע זה.

4.3.6. המשיב מתחייב לשפות ולפצות את החברה, עובדיה, נושאי המשרה בה ומי מטעמה, בגין כל נזק, הוצאה, עלות, אובדן או תביעה שייגרמו להם, במישרין או בעקיפין, כתוצאה

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

Holon Municipal Development Corp. Ltd.



Holon Municipal Development Corporation Ltd.

- מהגשת המענה, לרבות בגין הפרת זכויות צד שלישי, אי דיוקים במידע שנמסר או כל טענה הנובעת מהשתתפות המשיב בהליך זה.
- 4.3.7 הגשת המענה והשתתפות בהליך זה אינם יוצרים כל יחסי נציגות, שותפות, שליחות או יחסים משפטיים אחרים בין המשיב לבין החברה.
- 4.3.8 על בקשה זו ועל כל הליך או מחלוקת הנובעים ממנה יחול הדין הישראלי בלבד.
- סמכות השיפוט הבלעדית בכל עניין הנוגע לבקשה זו תהיה לבתי המשפט המוסמכים במחוז תל אביב – יפו בלבד.
- 4.3.9 החברה רשאית לבטל בקשה זו או לצאת בבקשה חדשה, על פי שיקול דעתה הבלעדי.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח חולון בע"מ

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

מס' 27/2025, נובמבר 2025 www.calalit-holon.com



נספח א' – טופס מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI)

בנושא: שימושים אפשריים במבנה עירוני ברחוב ה' באייר, חולון (גוש 7165, חלקה 46) - מס' 28/2025

שם הגוף המשיב: _____

כתובת: _____

איש קשר: _____ תפקיד: _____

טלפון: _____ דוא"ל: _____

שטח בנוי משוער במ"ר	השימושים האפשריים המוצעים

שילוב שימושים נוספים: _____

הערות והארות:

נספח ב' - פירוט ניסיון

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

2025 , נובמבר www.calalit-holon.com מס' 27/2025



1. שנות ניסיון בתחום הקמה ו/או הפעלה של מתחמי הסעדה ובילוי, מסחר קמעונאי ייחודי, ומרכזי פנאי וקהילה, או תחום רלוונטי אחר (יש לציין): _____ שנים.

2. ניסיון עסקי רלוונטי:

שם הפרויקט	תחום הפעילות (מסחר/בילוי /פנאי)	מיקום	שנות פעילות	היקף שטח (מ"ר)	תפקיד המשיב	פרטי ממליץ

3. רשימת עסקים שבהם שימש המציע כמפעיל ישיר או שותף ניהולי:

יש לפרט עסקים או מתחמים בהם היה למציע תפקיד ישיר בהפעלה, בניהול או בשותפות תפעולית, לרבות קיוסקים, מתחמי בילוי, מסעדות, בתי קפה, חנויות קונספט, חללי תרבות וכדומה.

שם הרשות המקומית	מהות המבנה	תקופת העבודה	שם התפקיד	מהות העבודה	ממליץ	טלפון

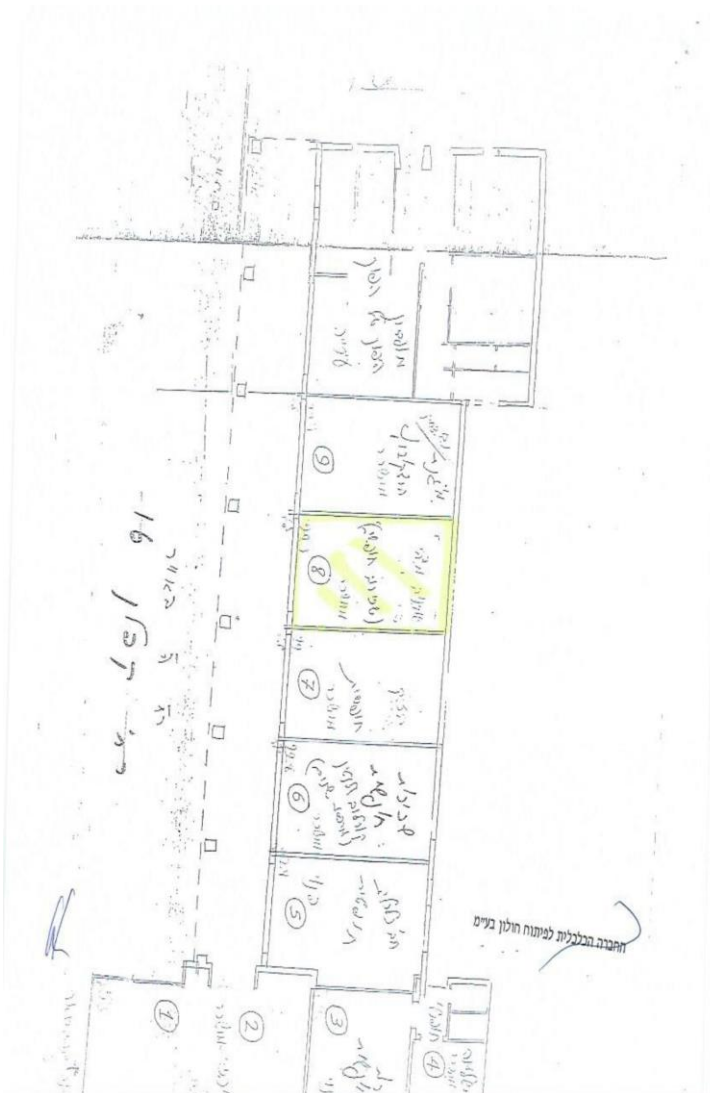
4. הערות:

רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

5. ניתן ורצוי לצרף כל מידע נוסף אודות המשיב במסמכים נפרדים שיצורפו למענה.

תאריך: _____ חתימה מלאה: _____

נספח ג' - תשריט המגרש



רח' המרכבה 47, חולון מיקוד 5885127 טל': 03-5018574 פקס: 03-5038486

27/2025, נובמבר 2025 www.calalit-holon.com מס' 27/2025