

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26

שהתקיימה בירושלים ביום שלישי, כ"ח אדר התשפ"ו, 17.3.2026

נוכחים צחי נמיר, מיכל תילא כהן, עו"ד מתן בן שאול

משתתפים קסניה שטיבין, יאיר אלון, אוהד כהן, ענר עוזרי, ברק משה, אפרת אבן אור, דקלה ליטמן, סטיב רובין

על סדר היום:

1. זרוע מערבית שלב ב' – ניהול תיאום תשתיות
2. התחדשות עירונית שכונת הגבעה הצרפתית –
 - א. ניהול פרויקט
 - ב. אדריכלות נוף
 - ג. יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור
 - ד. יועץ שיתוף ציבור
3. קידום לינות בירושלים – ניתוח שוק הלינה
4. תב"ע קרית מנחם בגין – יועץ תנועה
5. שצ"פ רופין – אדריכלות
6. פארק הר נוף – ניהול פרויקט

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

1. זרוע מערבית שלב ב' – ניהול תיאום תשתיות

דברי הסבר

הרשות מקדמת את שלב ב' של תכנון ציר שוטטות המחבר בין רח' דוד המלך לשער יפו, דרך רח' אמיל בוטה וחוצות היוצר, במטרה להחיות מצפורים קיימים, להסדיר פינות ישיבה, תאורה, שילוט ותוכן ייעודי למסלול.

בוועדה מס' 26/23 אושרה התקשרות עם ניסים לוזדה כמנהלי תיאום תשתיות בפרויקט ובוועדה מס' 26/25 אושרה התגדלת התקשרות בהיקף של 50 שעות עבודה עבור השלמת תיק תיאום ראשי. השעות נוצלו ועדיין לא הסתיימה העבודה על השלמת האישורים לתיק תיאום ראשי, לצורך כך מבוקשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם ניסים לוזדה בהיקף של 50 שעות עבודה, על בסיס התעריפים המקובלים ברשות.

מכתבו של סמנכ"ל ביצוע – נספח 1(א)

אישור יועץ תעריפים – נספח 1(ב)

טופס בקשה להגדלת התקשרות – נספח 1(ג)

בסיס התקשרות מקורית – נספח 1(ד)

תקנות פטור: 5א, 3(4)(ב)(2)

דיון

מר עוזרי

במסגרת פרויקט הזרוע המערבית, אנחנו מעוניינים להשלים את תיק תיאום התשתיות לצורך קבלת האישורים. מבוקשת הגדלה אחרונה של 50 שעות לניסים לוזדה, שמשמש כמנהל תיאום תשתיות בפרויקט.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם ניסים לוזדה בהיקף של 50 שעות. מדובר בהגדלה סופית לפרויקט.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

2. התחדשות עירונית שכונת הגבעה הצרפתית –

א. ניהול פרויקט

ב. אדריכלות נוף

ג. יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור

ד. יועץ שיתוף ציבור

דברי הסבר

הרשות מקדמת הכנת תכנית חומש רב שנתית שמשרטטת את ההיערכות הנדרשת ברמת השלד הציבורי לגידול הצפוי באוכלוסייה לשכונת הגבעה הצרפתית העוברת התחדשות עירונית, זאת באמצעות תכלול וניהול תהליכי הפיתוח במרחב וגיבוש סלי פרויקטים לשלבי הביניים ולאחר האכלוס. לשם כך מבוקש להתקשר עם היועצים הבאים:

א. ניהול פרויקט

לאחר בחינת מספר מנהלי פרויקטים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית הינה להתקשר עם אתוס – אדריכלים תכנון וסביבה בע"מ, זאת לאור ניסיונם כמנהלי פרויקט בשכונה אחרת בעיר, מקצועיותם במגוון מקצועות בעולם התכנון, היכרותם עם העיר בכלל ועם השכונה בפרט ועם הגורמים העירוניים, וכן לאור ניסיון עבר חיובי של המינהלת בעבודה עימם בזכות עבודתם המסודרת והשיטתית וזמינות יועציהם.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם אתוס – אדריכלים תכנון וסביבה בע"מ על פי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 281,374 ש"ח בתוספת מע"מ).

ב. אדריכלות נוף

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית הינה להתקשר עם ארא אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ, זאת לאור ניסיונם בעבודה בירושלים ובפרויקטי התחדשות עירונית, היכרותם עם הגורמים העירוניים וכן לאור ניסיון עבר חיובי של הרשות והעירייה בעבודה עימם.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם ארא אדריכלות נוף ועיצוב עירוני בע"מ על פי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 299,085 ש"ח בתוספת מע"מ).

ג. יועץ פרוגרמה לצרכי ציבור

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית הינה להתקשר עם חיים פיאלקוף, זאת לאור מומחיותו בהכנת פרוגרמה לצרכי ציבור, ניסיונו, מקצועיותו, היכרותו עם העיר ועם הגורמים העירוניים, היכרותו עם השכונה היות שביצע עבור העירייה עבודת עומק בשכונה וכן לאור ניסיון עבר חיובי של המינהלת בעבודה עימו.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם חיים פיאלקוף על פי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 158,721 ש"ח בתוספת מע"מ).

ד. יועץ שיתוף ציבור

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית הינה להתקשר עם משרד קומיוניט, זאת לאור התמחותם בניהול תהליכי שיתוף ציבור וייעוץ חברתי, ניסיונם בעבודה מול גופים ציבוריים הן בעבודה שוטפת והן בתהליכי מחקר ופיתוח, בעלי ידע רלוונטי ומעודכן, זמינותם לביצוע העבודה וכן לאור ניסיון חיובי של המינהלת בעבודה עימם.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משרד קומיוניט על פי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 196,872 ש"ח בתוספת מע"מ).

מכתבו של מנהל תחום תכנון במינהלת להתחדשות עירונית – נספח 2(א)

אישורי יועץ תעריפים – נספח 2(ב)

תקנת פטור: 5א

דיון

מר משה

אנחנו מקדמים תוכנית עבור השלד הציבורי בגבעה הצרפתית, הכנת תוכנית עבודה לעירייה למימוש פרויקטים בגבעה הצרפתית ובמרחב שבינה לבין הר הצופים. לצורך כך מבוקש לאשר צוות תכנון, על בסיס תעריפי משרד הבינוי והשיכון.

עו"ד בו שאול

למה לא תעריפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית?

מר משה

התעריפים שלהם לא מתאימים לעבודה מהסוג הזה.

ניהול פרויקט – מבוקש להתקשר עם משרד אתוס, משרד מקצועי שמשלב יכולות ניהול ותכנון. אנחנו מרוצים מהעבודה שלהם בבית הכרם.

אדריכלות נוף – מבוקש להתקשר עם ארא אדריכלות נוף, שליוותה אותנו גם ביובלים-גנים לשביעות רצוננו.

פרוגרמה – מבוקש להתקשר עם חיים פיאלקוף, שמתמחה בהכנת פרוגרמות מסוג זה והכין עבודה אסטרטגית על השטח שבין הר הצופים לגבעה הצרפתית ובעל היכרות מעמיקה עם המקום.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

שיתוף ציבור – ביצענו מספר מפגשים עם יועצים מתוך המאגר, בדקנו חדשנות, יצירתיות וכו', ואנו ממליצים על משרד קומיוניט, שאנו עובדים איתם גם בפרויקט אחר לשביעות רצוננו.

גב' נהוראי

כרגע אין זמינות תקציבית להתקשרויות.

מר משה

ההתקשרויות כפופות לקבלת הזמנת עבודה מהעירייה.

החלטה

להתקשר עם צוות התכנון, כמפורט בדברי ההסבר.

ההתקשרויות תהינה לפי תעריפי משב"ש.

ההתקשרויות כפופות לקבלת התקציב העירוני הנדרש.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מסי' 9/26 מיום 17.3.2026

3. קידום לינות בירושלים – ניתוח שוק הלינה

דברי הסבר

במסגרת תפקידיה, פועלת הרשות כאחראית על תכנון, פיתוח וניהול תחום התיירות בעיר, תוך קבלת החלטות מבוססות נתונים והבנה מעמיקה של מגמות ביקוש והיצע. לצורך מילוי תפקיד זה, דרוש לרשות כלי אנליטי שיאפשר ניתוח מדויק של שוק הלינה האלטרנטיבית (דירות נופש והשכרות קצרות טווח), אשר מהווה רכיב משמעותי במפת התיירות העירונית.

לאחר בחינת השוק נמצא כי AirDNA הינו הספק הוותיק ביותר בתחום, הנחשב לפלטפורמה המובילה בעולם בניתוח נתוני השכרות קצרות טווח הודות למאגר נתונים רחב ועם רמת דיוק של כ- 95%. יובהר כי לאחר בחינה, לא נמצא ספק ישראלי המסוגל לספק שירותים אלו.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם AirDNA כספק חוץ בסך של \$10,000 לשנה.

ההתקשרות מותנית בפרסום הודעה בדבר "ספק חוץ" באתר האינטרנט של הרשות בהתאם לתקנות.

מכתבו של ממונה תחום תיירות – נספח 3(א)

חוות דעת ספק חוץ – נספח 3(ב)

נספח תקציבי – נספח 3(ג)

תקנת פטור: 3(31)

דיון

מר רובין

בעשור האחרון חלו הרבה שינויים בשוק הלינות, בעולם ובארץ, תוך יצירת תחרות לבתי המלון באמצעות דירות נופש להשכרה. אין כיום נתונים מסודרים על התחום, מאחר והאתרים המובילים לא משתפים את המידע שקיים אצלם. יש לנו חשיבות לדעת את היקף ההיצע והביקוש ברחבי העיר, פילוח של תקופות, חוזקות וחולשות, כחלק מכלכלת התיירות בעיר.

לאחר בדיקה, מצאנו כי אתר AirDNA הוא האתר האפקטיבי ביותר לקבלת מידע זה. הוא הוותיק בתחום ומקושר לאתרי ההשכרה המובילים כמו AirBNB. מדובר בספק חוץ, אין בארץ ספקים מקבילים שיכולים לספק את המידע.

ההתקשרות בהיקף של \$10,000 לשנה.

עו"ד בן שאול

איזה דוחות הם יספקו?

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מסי 9/26 מיום 17.3.2026

מר רובין

הם מאפשרים קבלת מידע על בסיס יומי בכל רגע נתון.

החלטה

להתקשר עם AirDNA בסך של \$10,000 לשנה. ההתקשרות מותנית בפרסום הודעה בדבר "ספק חוץ" באתר האינטרנט של הרשות בהתאם לתקנות.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

4. תב"ע קרית מנחם בגין – יועץ תנועה

דברי הסבר

הרשות מקדמת את תב"ע קרית מנחם בגין. התכנית מייצרת מערך חדש של שטחים עצימים של משרדי ממשלה, מגורים ושימושים מעורבים על עורקי תחבורה ראשיים בעיר. לאחר הכנת הבה"ת לתכנית ועדכוננו ולאחר דיון בוועדה המחוזית, עלתה דרישה להכנת מיקרו-סימולציה, במטרה לבדוק את תפקוד הצמתים, בדגש על צמתי הרכבת הקלה המורכבים. לשם כך מבוקש להתקשר עם יועץ תנועה.

לאחר בחינת מספר יועצים מתוך המאגר, המלצתו של מנהל התכנון הינה להתקשר עם משרד קראוס חן, זאת לאור היותו היועץ שהכין את הבה"ת לתכנית, היכרותו עם השטח ועם הפרטים הנדרשים לצורך הכנת הסימולציה וכן לאור המלצת מנהלת הפרויקט.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם משרד קראוס חן בסך של 55,000 ש"ח בתוספת מע"מ, סכום אשר נבחן מול תעריפי נת"י ונמצא סביר.

מכתבו של מנהל התכנון – נספח 4(א)

אישור יועצת תעריפים – נספח 4(ב)

המלצת מנהלת הפרויקט – נספח 4(ג)

הצעת המחיר – נספח 4(ד)

תקנת פטור: 5א

דיון

מר כהן

אנחנו מקדמים עבור הדיון הממשלתי את קידום תב"ע קרית מנחם בגין. נדרשנו לבצע בדיקות תחבורתיות על ידי הוועדה המחוזית, לבצע מיקרוסימולציה, לאור שלושה צמתים מורכבים בשטח התוכנית – כולל רכבת קלה, תחב"צ ופרטיים.

משרד קראוס ביצע עבורנו את הבה"ת ואנחנו רוצים לבצע איתו גם את המיקרוסימולציה. המחיר על בסיס הצעת מחיר בהנחה שהתקבלה לבקשת מזמין העבודה, והוא נבחן על ידי יועצת התעריפים.

אציין שיכול להיות שנידרש לעוד בדיקה של יועץ מחו"ל.

גב' תילא כהן

כלומר, יכול להיות שהסכום עוד יגדל?

מר כהן

אנחנו מנסים להימנע מבדיקה זו, מקווים שהמיקרוסימולציה תייתר את הצורך בבדיקה נוספת של יועץ מחו"ל.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מסי 9/26 מיום 17.3.2026

החלטה

להתקשר עם משרד קראוס חן בסך של 55,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 9/26 מיום 17.3.2026

5. שצ"פ רופין – אדריכלות

דברי הסבר

הרשות מקדמת עבור עיריית ירושלים ומשרד התיירות את פרויקט שצ"פ רופין. בוועדה מס' 31/21 אושרה התקשרות עם משרד אולך תול אדריכלים בע"מ כאדריכלי הפרויקט.

לבקשת מנהל הרשות נדרש להכין הדמיות מעודכנות עבור שתי החלופות של בית הקפה. בנוסף, תכנון שטח הפיתוח סביב מבנה בית הקפה לא נכלל בהסכם המקורי ועל כן נדרשת הגדלת התקשרות.

מבוקש להגדיל את ההתקשרות עם אולך תול אדריכלים בע"מ, בהיקף של 35 שעות עבודה, על בסיס התעריפים המקובלים ברשות עבור ההדמיות וסך של 89,400 ש"ח בתוספת מע"מ על בסיס התעריפים המקובלים ברשות עבור תכנון השטח סביב מבנה בית הקפה.

מכתבה של מנהלת תחום פרויקטים – נספח 5(א)

אישור יועץ תעריפים – נספח 5(ב)

טופס בקשה להגדלת התקשרות – נספח 5(ג)

בסיסי התקשרות מקורית – נספח 5(ד)

תקנות פטור: 5א, 3(4)(ב)(2)

דיון

גב' אבן אור

מבוקשת הגדלת התקשרות עם משרד אולך תול בשצ"פ רופין. ההגדלה נובעת משני רכיבים – הכנת הדמיות לבית הקפה בפארק ועבור תכנון השטח סביב מבנה בית הקפה, שטח שלא נכלל בתעריף ועכשיו הוספנו אותו.

החלטה

להגדיל את ההתקשרות עם אולך תול אדריכלים בע"מ, בהיקף של 35 שעות עבודה עבור ההדמיות, וסך של 89,400 ש"ח בתוספת מע"מ על בסיס התעריפים המקובלים ברשות עבור תכנון השטח סביב מבנה בית הקפה.

6. פארק הר נוף – ניהול פרויקט**דברי הסבר**

הרשות מקדמת עבור עיריית ירושלים את תכנונו של פארק הר נוף. בוועדה מס' 14/22 אושרה התקשרות עם משרד דבלמן פרצלינה כמנהלי הפרויקט.

הפרויקט הוקפא למשך כשנתיים בשל קונפליקטים וקשיים בהגעה לתכנון הסופי. לאור קשיים אלו סוכם עם העירייה על צמצום שטח הפרויקט והתנעתו מחדש. עם התנעת הפרויקט מבוקש להחליף את מנהל הפרויקט ולהתקשר עם מנדי גיסר ניהול ייזום ותכנון. מנדי עבד במשרד דבלמן פרצלינה ובמסגרת תפקידו רכש ניסיון רב בניהול פרויקטים במרחב הציבורי.

לאור האמור, מבוקש להתקשר עם מנדי גיסר ניהול ייזום ותכנון על פי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט הידועים כיום הינו סך של 271,214 ש"ח בתוספת מע"מ).

מכתבה של מנהלת תחום פרויקטים – **נספח 6(א)**

אישור יועץ תעריפים – **נספח 6(ב)**

בסיס התקשרות מקורית – **נספח 6(ג)**

תקנת פטור: 5א

דיון**מר עוזרי**

מבוקש להתקשר עם מנדי גיסר לצורך ניהול פרויקט פארק הר נוף. ההתקשרות לפי תעריפים.

נבחנו מספר מנהלי פרויקטים. למנדי יש ניסיון בתכנון פארקים ברחבי העיר, כולל פארק אסבסטונים, עמק הצבאים ועוד, ויש יתרון בהתקשרות עימו.

החלטה

להתקשר עם מנדי גיסר ניהול ייזום ותכנון על פי התעריפים המקובלים ברשות.

עו"ד מתן בן שאול

מיכל תילא כהן

צחי נמיר