



חברת עדן

פנייה לקבלת מידע – R.F.I.

מס'

8/26

להפעלת שימושים זמניים בחניון תת קרקעי
ברחוב פייר קניג דרום

אוגוסט 2026

עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ פונה בזאת לקבלת מידע כדלקמן:

נושא הפנייה	קבלת מידע (RFI) להפעלת שימושים זמניים בחניון תת קרקעי ברחוב פייר קניג דרום במקרקעין הידועים כגוש 30142 חלקות 43, 53, וגוש 30129 חלקה 54
מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה	23/08/2026 בשעה 14:00, לכתובת Amit@jed.co.il
אופן קבלת טפסי הפנייה ופרטים נוספים	באתר חברת עדן (עמוד "מכרזים") www.jeden.co.il בכתובת
מועד ומקום הגשת מענה לבקשה (הצעה)	יש לשלוח ההצעה באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת Bid@jed.co.il, עד לתאריך 15/09/2026, בשעה 14:00 בדיוק.

פנייה לקבלת מידע – R.F.I.

1. כללי

1.1 עדן – החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ (להלן: "המזמינה" או "עדן") מעוניינת בקבלת מידע מאת הציבור (לרבות גופים ציבוריים, גופים פרטיים, יזמים וכיוצ"ב), בכל הנוגע לשימושים זמניים אפשריים בשטח המיועד לחניון תת קרקעי ברחוב פייר קניג דרום (להלן: "הפרויקט").

1.2 מטרת פנייה זו היא למפות שימושים זמניים אפשריים, מותרים ושימיים, אשר יוכלו להוסיף ערך מסחרי לרובע תלפיות בתקופת הביניים, עד למימוש ייעודו הסופי של המתחם.

2. רובע תלפיות

2.1 פרויקט התחדשות רובע תלפיות הינו פרויקט דגל של עיריית ירושלים ומשתרע על שטח של למעלה מ – 1,000 דונם. בהתאם לתכנית האב לרובע, שאושרה בשנת 2021 עתיד האזור להפוך למרכז עסקים ראשי (מע"ר) מעורב שימושים, הכולל כ-2 מיליון מ"ר של שטחי תעסוקה, מסחר, מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים. הרובע מצוי כיום בשלבים מתקדמים של תכנון, פיתוח, בינוי ואכלוס, כאשר השלמת תהליך ההתחדשות צפויה במהלך העשור הבא.

2.2 חברת עדן מובילה את מימוש פרויקט ההתחדשות של רובע תלפיות, ובכלל זה את תכנון ופיתוח המרחב הציבורי, קידום תשתיות הרובע והקמת פרויקט חניון פייר קניג.

2.3 מידע נוסף אודות פרויקט התחדשות רובע תלפיות ניתן למצוא באתר הפרויקט:

<https://talpiot.city/>

3. תיאור כללי של הפרויקט

3.1 במסגרת התחדשות רובע תלפיות מקימה חברת עדן את חניון פייר קניג דרום, בהתאם לתכנית מס' 101-0071951 ולהיתר בנייה מס' 993829.

3.2 החניון כולל ארבעה מפלסים תת-קרקעיים ובהם כ-600 מקומות חניה. לחניון שתי כניסות – מרחוב האומן (מצפון) ומרחוב הסדנה (מדרום) – וכן יציאה לרחוב הסדנה. מעל שטח החניון מבוצעת ההארכה של כביש פייר קניג שתחבר אותו מרחוב התעשייה עד רחוב משה ברעם. צפי סיום העבודות העל קרקעיות עומד על ינואר 2027.

3.3 במקביל להתקדמות ביצוע הפרויקט, מבקשת חברת עדן לבחון אפשרויות לשימושים זמניים המותרים מבחינה תכנונית, בשטח החניון, באופן שיענה על צרכים מסחריים ויהיה ניתן ליישום בתקופת הביניים, עד למימוש הפיתוח המתוכנן במתחם.

3.4 מבלי לגרוע מכל הצעה אחרת, המזמינה תשמח לקבל מידע והצעות לשימושים זמניים מותרים כגון: אחסנה, לוגיסטיקה עירונית, מרכזי הפצה, שירותי רכב ותחבורה לרבות מרכזי טעינה, השכרת כלי רכב או פתרונות ניידות אחרים, שימושים מסחריים או ציבוריים, שימושי תפעול, וכן כל שימוש זמני אחר אשר ניתן ליישום במבנה חניון תת-קרקעי, תואם את הוראות הדין ואינו פוגע במימוש ייעודו העתידי של המבנה.

- 3.5. מובהר כי ניתן להציע שימוש במבנה כולו, בחלק מהמפלסים בלבד, או שילוב בין מספר שימושים, בהתאם למאפייני ההצעה ולשלבי הפיתוח וההפעלה של הפרויקט.
- 3.6. בשלב זה טרם נקבע משך תקופת השימוש הזמני. עם זאת, לצורכי התכנון והבחינה, יש להתבסס על הנחת עבודה של תקופת שימוש זמני של **עד 10 שנים לכל היותר**. משך התקופה הסופי ייקבע בהתאם לצורכי הפרויקט ולהחלטות הגורמים המוסמכים.
- 3.7. במסגרת ההליך צפוי להיקבע מנגנון תמורה בגין השימוש במקרקעין ובמתקן, אשר יוסדר במסגרת ההתקשרות עם הגורם שייבחר. התמורה עשויה להיות במתכונת של דמי שכירות, דמי זיכיון או מנגנון אחר, בהתאם למודל שייקבע על ידי חברת עדן והגורמים המוסמכים.

4. שטח הפרויקט

- 4.1. המבנה ממוקם במקרקעין הידועים כגוש 30142 חלקות 43, 53, וגוש 30129 חלקה 54 בין הרחובות משה ברעם, האומן, התעשייה והסדנא.
- 4.2. שטח המבנה התת קרקעי עומד על 16,000 מ"ר נטו ב-4 מפלסים שונים, רוחב - 32 מ', אורך - 140 מ', עומק 15.8 מ', נפח - 70,695 מ"ק. למבנה שתי כניסות - מרחוב האומן (מצפון) ומרחוב הסדנא (מדרום) - וכן יציאה לרחוב הסדנא.
- 4.3. ייעוד הקרקע והמבנה מוגדר כרגע כ-'שטח חום' לצרכי ציבור אשר מגדיר פעילות שאינה למטרות רווח ובהתאם לייעודים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.
- 4.4. כאמור לעיל, מודגש כי טרם אושר היתר לשימוש חורג עבור שימושים אחרים על ידי רשויות התכנון המוסמכות, והמידע המפורט לעיל כפוף לאישורה כאמור, כמו גם לשינויים שיתכן ויחולו במהלך ביצוע העבודות במבנה בהתאם לשימוש הזמני.
- 4.5. המבנה נמצא ברמת מעטפת ובהתאם להצעות שיתקבלו חברת עדן תשקול על הסדרת גמר המבנה כחלק מהמודל הכלכלי של המפעיל.

5. המידע המבוקש במסגרת פנייה זו

- 5.1. חברת עדן מעוניינת בקבלת מידע אודות שימושים אפשריים להפעלת מבנה התת"ק לרבות גופים המעוניינים בשיתופי פעולה אפשריים. מידע זה יישקל על ידה ועל ידי הגורמים המוסמכים (לרבות עיריית ירושלים), במסגרת גיבוש עמדתם באשר להקצאת המבנה לשימושים כאמור (לרבות במסגרת הליך של הקצאה, הליך מכרז וכיוצ"ב).
- 5.2. בהתאם למנעד האפשרויות של השימושים השונים שהוצגו בסעיף 3.4, יש לספק מידע המתייחס לנקודות הבאות:
- 5.2.1. תיאור הגוף נותן המידע, מידע על פעילותו, שנת ההקמה, כתובת, מספר עובדים, סוגי פעילות, פרויקטים, פרטי קשר ואיש קשר.

- 5.2.2. המיזם המוצע ואופי הפעילות המוצעת, קונספט מרכזי ומאפייניו, התכנים וכלל השירותים המוצעים במבנה ותמהיל השימושים.
- 5.2.3. שעות הפעילות והגדרת קהלי היעד.
- 5.2.4. ממשקי החיבור לסביבת רובע תלפיות.
- 5.2.5. היקף כוח האדם המוערך שיועסק במסגרת הפעלת המיזם.
- 5.2.6. אתגרים וחסמים כלכליים או תפעוליים העלולים להיווצר בניהול והפעלת המיזם.
- 5.2.7. אופן ניצול המבנה לאורך שעות היום והערב.
- 5.2.8. מודל ניהול ותפעול, ומקורות תקציביים למימון הניהול והתפעול של המבנה.
- 5.2.9. מקרקעין, תשתיות ורישיונות - מתקנים שצפוי המיזם לכלול, תשתיות שיידרשו להקמת המיזם, ההיתרים והרישיונות אשר צפוי כי יהיו דרושים להפעלת המיזם.
- 5.2.10. כל מידע נוסף שעשוי לסייע לדעת נותן המידע בקבלת ההחלטה על אופי המיזם והשימוש הזמני.
- 5.3. ניתן להגיש מענה על ידי גוף אחד או מספר גופים במשותף, על כל המבנה או על חלקו.
- 6. דגשים ותנאים להשתתפות בהליך**
- גופים המעוניינים לספק את המידע הנדרש במסגרת ההליך, מתבקשים לפעול כדלקמן:
- 6.1. על המציע לצרף למענה מטעמו פרופיל המציע וכן מסמכים ואסמכתאות המעידים על ניסיונו ויכולותיו המקצועיות והכלכליות;
- 6.2. על המציע לפרט את המידע המבוקש בסעיף 5, כאמור לעיל, ובכלל זאת מטרות המבנה המוצע; הקונספט המוצע ותפקידו, אומדן ההשקעה של המציע להפעלה וניהול המבנה; אמצעי מימון הפרויקט; שותפים והשקעות נוספות.
- 6.3. ניהול ותפעול המבנה והפעלת כלל הפעילויות בו יחולו באופן מלא על המציע או מי מטעמו, כאשר עיריית ירושלים ו/או חברת עדן לא יישאו בכל עלות תפעולית / הפעלה שוטפת.
- 6.4. ניתן להגיש מענה על ידי גוף אחד או מספר גופים במשותף, על כל המבנה או על חלקו, כמפורט בסעיף 5.3 לעיל.
- 7. השימוש במידע שיימסר**
- 7.1. המידע ישמש את חברת עדן בגיבוש הרעיונות לשימוש הזמני ומתכונת ההקצאה שלו, בהתאם להוראות כל דין.
- 7.2. למען הסר ספק מובהר כי פנייה זו אינה בבחינת הזמנה להציע הצעות ואינה חלק מהליכי מכרז. לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמציעים. הפנייה נועדה לקבלת מידע בלבד, ובעקבותיה תשקול חברת עדן את המשך פעולותיהן בהתאם לשיקולים מקצועיים וענייניים, לפי שיקול דעתן הבלעדי והמוחלט, ובהתאם להוראות כל דין.

- 7.3. חברת עדן שומרת על זכותה להשתמש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זאת, ולרבות לצורך הרכבת רשימת מתמודדים פוטנציאליים בהליכי מכרז או הקצאה עתידיים בקשר עם הפרויקט ו/או פרויקטים אחרים, ככל שיהיו כאלו.
- 7.4. מובהר כי הגשת מידע במסגרת פנייה זו אינה מהווה תנאי סף להשתתפות בהליכי המכרז/ההתקשרות/ההקצאה שייערכו בעתיד, ככל שיהיו כאלו.
- 7.5. אם יתקיים הליך מכרז/הקצאה בעתיד, תהינה עיריית ירושלים וחברת עדן רשאיות לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתן הבלעדי ובהתאם לצרכיהן.
- 8. הגשת המידע**
- 8.1. מציע המעוניין להשתתף בפנייה, מוזמן להגיש מענה לפנייה שיכלול את המידע המבוקש וכל הפרטים הרלוונטיים לפרויקט, באמצעות דוא"ל Bid@jed.co.il וזאת עד למועד הנקוב בפתיח למסמך זה.
- 8.2. יש להגיש הצעה הכוללת את הדרישות הנ"ל וכן כל חומר אחר שהמציע יראה לנכון לצרף כדי להסביר ולהמחיש את המידע שיימסר.
- 8.3. חברת עדן רשאית לזמן למפגש, עפ"י שיקול דעתה, מציעים שהמידע שמסרו תואם את צרכיה, בו יציגו ויפרטו את ההצעות.
- 9. שאלות הבהרה**
- 9.1. שאלות הבהרה ניתן להגיש בכתב באמצעות דוא"ל: Amit@jed.co.il, לגב' עמית גליה, וזאת עד למועד הנקוב בפתיח למסמך זה. כל תשובה מטעם חברת עדן תהא בכתב, והיא תפורסם באתר האינטרנט של חברת עדן (www.jeden.co.il), תחת הלשונית "מכרזים".
- 9.2. יובהר כי כל שינוי ו/או הבהרה ו/או דחייה בהליכי פנייה זו יפורסמו באתר האינטרנט של עדן. באחריות המתעניינים בפנייה ו/או המציעים לבדוק את הפרסומים באתר האינטרנט באופן שוטף.

בכבוד רב,

עדן החברה לפיתוח כלכלי בירושלים בע"מ

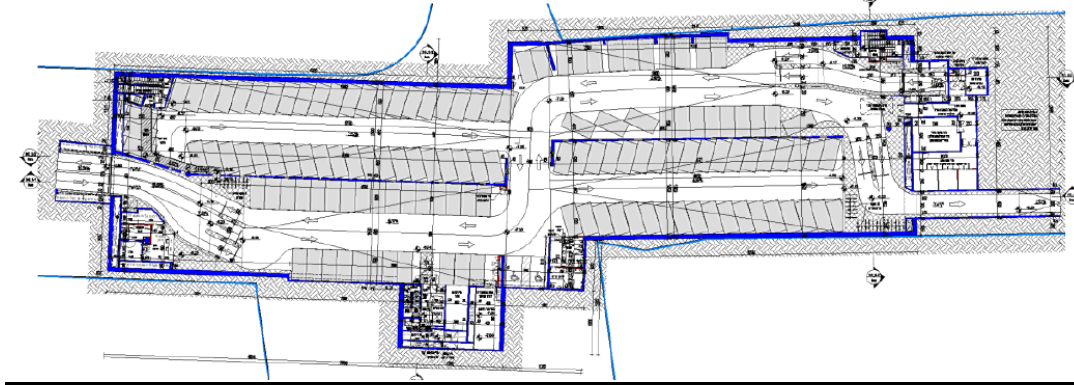
נספח א' – הדמיה



הדמיית מכיוון דרום לצפון, הכביש שמעל המבנה

נספח ב' – תשריטים מתוך בקשה להיתר מס' 993829

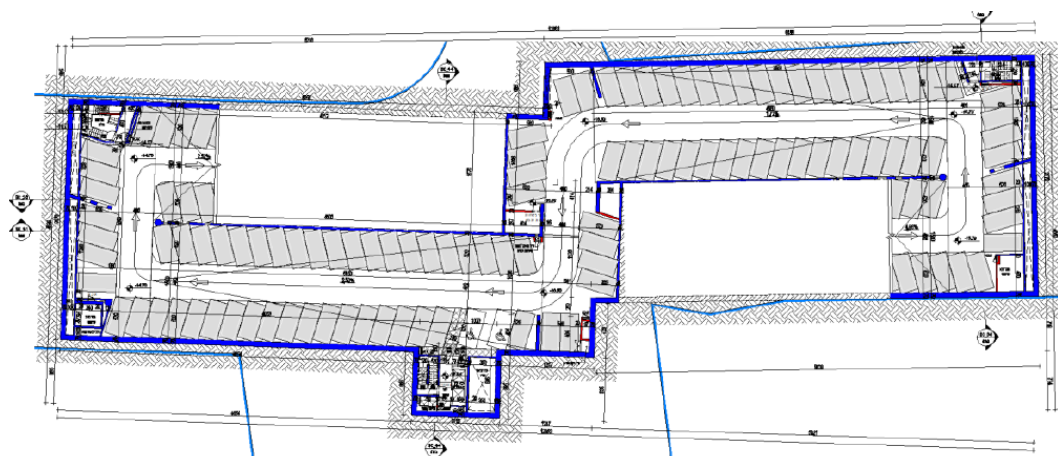
תכנית קומה מינוס 1 (קומת כניסה ויציאה מהמבנה)



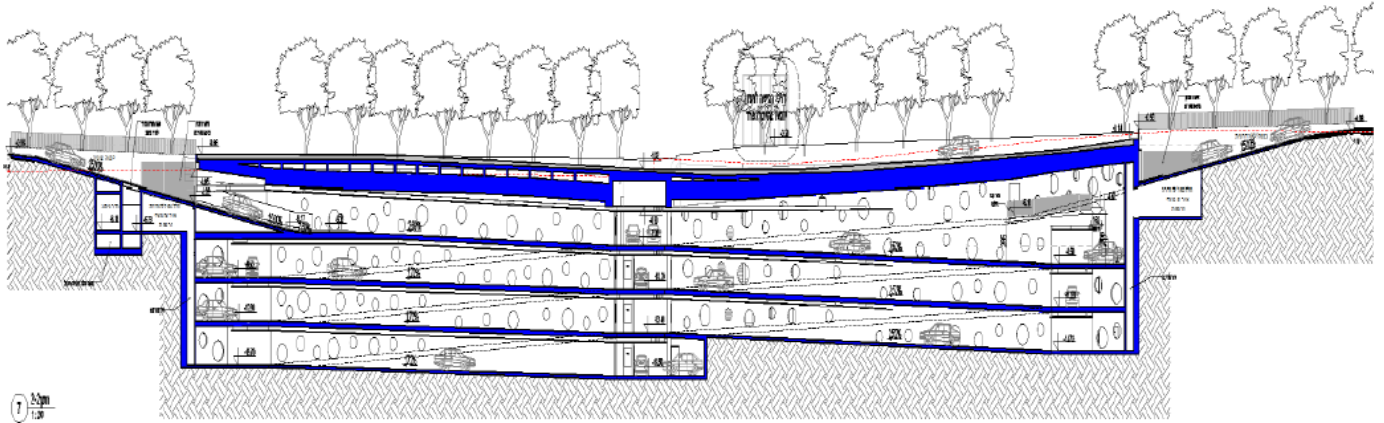
תכנית קומה מינוס 3 (קומת מבנה מלאה)



תכנית קומה מינוס 4 (קומת מבנה חלקית)



חיתך 2-2



נספח ג' – תמונות מפנים המבנה | יולי 2026



