

מדינת ישראל  
משרד האוצר-החשב הכללי  
חטיבת נכסים, רכש ולוגיסטיקה  
מינהל נכסי הדיור הממשלתי

כ"ט בתשרי התשע"ו  
12 באוקטובר 2015  
נכ. 2015-49565

אל:  
ועדת הפטור - החשב הכללי

הנדון: מתן פטור ממכרז לשכור דיור חלופי עבור רשות המיסים ומשרד הרווחה בפתח תקווה.  
פניה מס' 569637

להלן התייחסותי להערות ועדת הפטור לפניה בנושא שבנדון:

1. הערת הגב' מלכה הינה לאור הנחיית החשבת הכללית מסוף שנה שעברה על-פיה לכל התקשרות מעל 5 מיליון ש"ח דרוש אישור של הסגן הרלוונטי וכל התקשרות מעל 100 מיליון ש"ח נדרש לקבל את אישור החשבת הכללית.
2. בפועל היות וועדת החריגים של משרד האוצר מתקיימת אצל מר יובל רו שהינו הסגן הרלוונטי, אזי בהתאם לסיכום איתו אישור מבוצע יחדיו (הן להנחיית החשבת הכללית והן לוועדת החריגים). דמי השכירות כפי שאושרו על ידי ועדת המכרזים הינם כבר לאחר הפחתת לאור ריבוי המשרדים והיקף השטח.
3. כזכור, הדיור שבנדון אותר בהליך של פרסום פומבי לאיתור דיור מס' 5/2014, כאשר בעקבות הפרסום התקבלו 7 הצעות להשכרת הדיור שבנדון. על מנת לאתר את הדיור המבוקש נערך סיור בהצעות שהתקבלו וזאת על מנת לבחון את מידת ההתאמה של ההצעות לדרישות הדיור המבוקש (מצ"ב סיכום הסיור). בסיכום הסיור נקבע כי 4 הצעות יכולת להתאים לדיור המבוקש ומומלץ לקדם איתן מו"מ ואילו 3 הצעות אינן מתאימות/הולמות את הדיור המבוקש ולפיכך אין להתקדם עם הצעות אילו.
4. בעקבות ממצאי דו"ח הסיור זומנו המציעים השונים לפגישות הבהרה/מו"מ, כאשר במהלך פגישות אילו התבקשו המציעים השונים להשלים/להבהיר נושאים שונים הנוגעים להצעתן וכן לתת הצעות מחיר מעודכן להשכרת הדיור המבוקש.
5. לסיכום ההצעה שמובאת לאישור, הינה ההצעה המיטבית שהתקבלה לאחר שהובאו בחשבון על ידי המשכיר כלל נתוני השכירות לרבות השטח המושכר, מספר ואופי המשרדים וכן לאחר מתן הנחה נוספת על ידי לאור גודל הדיור והעובדה כי הדיור מיועד ל-2 משרדים.
6. אודה על אישורכם להתקשרות המבוקשת.

בכבוד רב,  
מר גר ברלוביץ  
מנהל מינהל הדיור הממשלתי  
מ"מ יושב ראש ועדת המכרזים

העתק:

מר עמית אלון - מנהל אגף דיור ממשלתי, משרד האוצר  
מר פיליפ פיטרס - מרכז ועדת המכרזים ופרוגרמות, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

שער הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

**מדינת ישראל**  
 משרד האוצר- החשב הכללי  
 מינהל הדיור הממשלתי

20 אוקטובר 2015

לכבוד

פיליפ פיטרס- מכרזים והתקשרויות

משרד האוצר – מינהל הדיור הממשלתי

א. נ.,

**חוות דעת מקצועית - ממצאי סיור מיום 26/02/2015**

**לבחינת הצעות לבחינת הצעות בפטור ממכרז עבור רשות המיסים – פתח תקווה**

מס"ד	שם המציע	אתר	משתתפים	נציג הרשות	נציגי הדיור הממשלתי
1	אמות השקעות	אפעל 25, קרית אריה	אמיר גולדינג, רועי נוי, מרב שלומביץ	יאיר חוג'ה, שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
2	ישראלקס	פינסקר 70, בית בוסתן קרית אריה	יחזקאל אהרוני בעל הנכס	יאיר חוג'ה, שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
3	HILAND	אהרון ברט 18, קרית אריה	איציק סמוכה – בעל הנכס ענת קזז - מתווכת	יאיר חוג'ה, שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
4	אבנט חושן חב' לבניה והשקעות בע"מ	השחם 36, קרית אריה – בית רם	לימור רחמים	יאיר חוג'ה, שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
5	שיא גל בע"מ	השחם 30, קרית אריה	צבי ויוסי פרג, אייל (שותף נוסף)	שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
6	אור רסקו	המגשימים 20, בית מטלון סנטר, קרית מטלון	משה ורועי אליאב	שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום
7	אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ	הגרניט 5, קרית אריה	מוטי גבע	שוקי רוזנברג, יעקב קסלסי	אלכס פלוטנו עמית אלון יעל רוזנבלום

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

**מדינת ישראל**  
 משרד האוצר- החשב הכללי  
 מינהל הדיור הממשלתי

בהתאם להחלטת מינהל הדיור הממשלתי לאיתור דיור עבור רשות המיסים, באזור פתח תקווה, נבחנו מספר הצעות.

המסמך שלהלן מציג התייחסות מפורטת לאתרים שנבחנו.

מצורפות תמונות מהאתרים.

על בסיס ההתייחסות המפורטת מוצגת טבלה ובה המלצות מלווה הפרויקט מטעם מינהל הדיור

הממשלתי – יעל רוזנבלום, שלהלן עיקריהן:

<b>הצעות שההמלצה- לקדם</b>			
<b>מס"ד</b>	<b>שם המציע</b>	<b>כתובת הנכס</b>	<b>תאור הנכס והפרויקט</b>
<b>1</b>	אמות השקעות	אפעל 25 בית פליטנום, פתח תקווה	בניין קיים בן 22 קומות משרדים ו- 3 קומות חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 485 מ"ר בקומה 6 סה"כ שטח קומה כ- 1,227 מ"ר
<b>3</b>	HILAND	אהרון ברט 18, קרית אריה	בניין קיים בן 8 קומות משרדים ו- 2 קומות חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 2 סה"כ שטח קומה כ- 1,692 מ"ר
<b>4</b>	אבנט חושן חב' לבניה והשקעות בע"מ	השחם 36- בית רם, קרית אריה	בניין קיים בן 5 קומות משרדים ו- 3 קומות חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 350 מ"ר בקומה 3 <b>כניסה א'</b> לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה. למציע שטח נוסף של 430 מ"ר בקומה 5 <b>כניסה א'</b> לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.
<b>7</b>	אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ	הגרניט 5, קרית אריה	בניין קיים בן 4 קומות משרדים ו- 1 קומת חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 750 מ"ר בכל קומה. בקומות 1, 3, 4 סה"כ שטח קומה כ- 750 מ"ר

**AVIV AMCG**

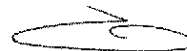
משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

**מדינת ישראל**  
 משרד האוצר- החשב הכללי  
 מינהל הדיור הממשלתי

**הצעות שההמלצה- לא לקדם**

מס'ד	שם המציע	כתובת הנכס	תאור הנכס והפרויקט
2	ישראלקלס	פינסקר 70, בית בוסתן קרית אריה	בניין קיים בן 4 קומות משרדים וקומת חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 3 סה"כ שטח קומה כ- 400 מ"ר
5	שיא גל בע"מ	השחם 30, קרית אריה	בניין קיים בן 5 קומות משרדים + קומת קרקע מסחר (הסעדה) וקומת חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 430 מ"ר בקומה 5 (השטחים מפוצלים 160 מ"ר + 250 מ"ר לשני בעלים ומתוכם 60 מ"ר מיועדים לבעלי הנכס) לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.
6	אור רסקו	המגשימים 20, בית מטלון סנטר, קרית מטלון	בניין קיים בן 4 קומות משרדים וקומת חניון תת קרקעי מוצע לדיור: שטח של כ- 370 מ"ר בקומת קרקע למציע אפשרות להקצות עד 500 מ"ר בקומה סה"כ שטח קומה כ- 500 מ"ר



בברכה,

יעל רוזנבלום, AVIV – AMCG

תפוצה:

משתתפים (ללא מציעים)

יעקב גילת – אדריכל, מינהל הדיור הממשלתי

תמר סיאני – רכזת בכירה, מינהל הדיור הממשלתי

רועי אייזיק - מלווה פרויקטים נציג מינהל הדיור הממשלתי, AVIV – AMCG

**AVIV AMCG**

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מכרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

מדינת ישראל  
משרד האוצר- החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

תוכן עניינים:

<u>מס'</u>	<u>תאור</u>	<u>עמוד</u>
.1	רקע	5
.2	תנאי סף	5
.3	אמות מידה לבחינת הצעות	5
.4	תנאים נוספים שאינם תנאי סף	6
.5	פרוגרמה	7
.6	ריכוז ההצעות הנבחנות	8
.7	ממצאים והמלצות	10
.8	נספח א'- מפות מיקום האתרים	17
.9	נספח ב'- תמונות מאתרים	24
.10	נספח ג'- תוכניות	33

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

סניף צפון: שדי ההסתדרות 177 מפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

**מדינת ישראל**  
משרד האוצר- החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

**רקע:**

במהלך הסיור הוצג והובהר לכל המשתתפים כי מדובר בסיור בלתי מחייב של צוות מקצועי שמונה על ידי וועדת המכרזים, שמטרתו התרשמות כללית בלתי אמצעית. עוד הובהר כי שלב זה אינו מהווה אישור של עמידה בתנאי הסף או מעבר לשלב כל שהוא. שלב זה בתהליך אינו בוחן הצעה הכספית אלא הצעה ברמה הטכנית / הנדסית / איכותית אל מול דרישות מפרט הדיור הממשלתי.

הובהר למציעים כי חתימת העסקה מותנה באישור וועדת חריגים של משרד האוצר לאישור העסקה. הובהר כי הליך בחירת הדיור יעשה בשני שלבים בשלב ראשון נערך סיור ובשלב השני לאחר בחינת האתרים והשיקולים יועברו פרוגרמה ואיפיון הנדסי למציעים הרלוונטים לקראת משא ומתן.

**תנאי סף :**

1. הדיור ימצא בשטח השיפוטי העירוני של פתח תקווה.
2. הדיור ימצא באזור ובסביבה ההולמים את צרכי המזמין ומתאימים ליעוד הנדרש משרדים.
3. נדרש דיור בשטח בנוי ברוטו של כ- 360 מ"ר. תיתכן אופציה להגדלת השטח מותנה באישור אג"ת.
4. הדיור יהיה מותאם לצרכי השוכר על-פי אפיון טכני ופרוגרמת שטחים של המזמין שתועבר ע"י מינהל הדיור הממשלתי.
5. הדיור יהיה בעל נגישות מלאה לאנשים עם מוגבלות.
6. הדיור יהיה עם חניות צמודות ובקרבה לחניה ציבורית לקהל ובעל נגישות טובה לעורקי תחבורה ולתחבורה ציבורית.
7. שתי חניות ייעודיות במתחם סגור עם מקור הזנה לחשמל.
8. הקצאת שטח לחדר נשק.
9. הקצאת שטח למחסן בחניון.

**אמות מידה:**

1. מיקום המבנה.
2. התאמת המבנה מההיבט המקצועי.
3. התאמת המבנה מההיבט התקציבי.
4. אפשרות התאמת הדיור לחלוקה פנימית עפ"י צרכי המזמין כמפורט באיפיון טכני.
5. התאמת הדיור לשימוש המיועד.
6. כדאיות כלכלית (לרבות תנאי התחזוקה המוצעים).
7. זמינות הפרויקט.

**AVIV AMCG**

משרד ראשי : רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

סניף צפון: שדי ההסתדרות 177 מפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

**מדינת ישראל**  
משרד האוצר- החשב הכללי  
מינהל הדיור הממשלתי

**תנאים נוספים שאינם תנאי סף:**

1. פיזור חלונות הומוגני ומודולרי בחזיתות המבנה.
2. בכל חדר ימוקם חלון הפונה החוצה כולל אפשרות לפתיחה.
3. גבהים מזעריים נטו בין פני ריצוף לתחתית תקרת תותב:  
במשרדים – 250 ס"מ, מבואות, אולמות וחדרי ישיבות – 270 ס"מ, מסדרונות ושירותים- 230 ס"מ.
4. רחבת הכניסה תהיה הולמת במידותיה וייצוגית.
5. התאמת המבנה לדרישות הביטחון והתקשורת של השוכר.
6. בכל חדר תהיה יכולת שליטה עצמאית על מיזוג האויר (חום/ קור, טמפ' ועוצמה).

**מדינת ישראל**  
**משרד האוצר - החשב הכללי**  
**מינהל הדיור הממשלתי**

**פרוגרמה:**

פונקציה	מס' עובדים	מס' עובדים בחדר	מספר חדרים	שטח לחדר	שטח נדרש
מנהל תחום	2	1	2	13.8	27.6
ממונה	2	1	2	11.4	22.8
מדורים	16	8	2	20	40
חדר מבצעים	-	-	1	15	15
מעבדה	-	-	1	12	12
ארכיב	-	-	1	20	20
חדר תקשורת	-	-	1	10	10
חדר לוקרים	-	-	1	20	20
חדר מנוחה	-	-	1	18	18
מטבחון	-	-	1	9	9
מקלחות	-	-	1	18	18
<b>סה"כ</b>	<b>20</b>			<b>נטו</b>	<b>212.4</b>
				<b>ברוטו</b>	<b>361.08</b>

**AVIV AMCG**

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 דוא"ל: aviv@avivil.com

סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

**ריכוז ההצעות שנבחנו:**

<b>אתר מס' 4</b>	<b>אתר מס' 3</b>	<b>אתר מס' 2</b>	<b>אתר מס' 1</b>	<b>תאור</b>
אבנט חושן חב' לבניה	Hiland	ישראלס	אמות השקעות	<b>שם המציע</b>
לא התקבל מהמציע	מגרשים 1043-1045 (51-53)	לא התקבל מהמציע	גוש 6194	<b>גוש/ חלקה</b>
	המגרשים מהווים חלק מחלקות 9, 12, 13, 47, 48, 54, 55 בגוש 6364 (ישן) 7207 (חדש)		142, 180, 245	
השחם 36 קרית אריה, פ"ת	אהרון ברט 18 קרית אריה, פ"ת	פינסקר 70, פ"ת	אפעל 25 קרית אריה, פ"ת	<b>כתובת הנכס</b>
בניין קיים בן 5 קומות משרדים ו-3 קומת חניון תת קרקעי	בניין קיים בן 6 קומות משרדים ו-2 קומת חניון תת קרקעי	בניין קיים בן 4 קומות משרדים וקומת חניון תת קרקעי	בניין קיים בן 22 קומות משרדים ו-3 קומות חניון תת קרקעי	<b>תאור הנכס</b>
מוצע לדיור: שטח של כ- 350 מ"ר בקומה 3 כניסה א' לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.	מוצע לדיור: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 2 סה"כ שטח קומה כ- 1,692 מ"ר	מוצע לדיור: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 3 סה"כ שטח קומה כ- 400 מ"ר	מוצע לדיור: שטח של כ- 485 מ"ר בקומה 6 סה"כ שטח קומה כ- 1,227 מ"ר	<b>תאור הפרויקט</b>
למציע שטח נוסף של כ- 430 מ"ר בקומה 5 כניסה א' לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.	לטענת המציע תעשייה	לטענת המציע משרדים	לטענת המציע משרדים	<b>ייעוד סטטוטורי</b>

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004  
סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מנפץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996  
איוו@avivil.com : 03-9024224 דוא"ל: 03-9024004

<u>תאור</u>	<u>אתר מס' 5</u>	<u>אתר מס' 6</u>	<u>אתר מס' 7</u>
<u>שם המציע</u>	שיא גל בע"מ	אור רסקו	אליאב חב' לפיתוח ולקבלות בע"מ
<u>גוש/ חלקה</u>	לא התקבל מהמציע	לא התקבל מהמציע	גוש 60/6364
<u>כתובת הנכס</u>	השחם 30 קרית אריה, פ"ת	המגשימים 20 קרית מסלון, פ"ת	הגרניט 5 קרית אריה, פ"ת
<u>תאור הנכס</u>	בנין קיים בן 5 קומות משרדים, בקומת קרקע מסעדות וקומת חניון תת קרקעי	בנין קיים בן 5 קומות משרדים, בקומת קרקע מסחר וקומת חניון תת קרקעי	בנין קיים בן 4 קומות משרדים ו-2 קומות חניון תת קרקעי
<u>תאור הפרויקט</u>	מוצע לדיור: שטח של כ- 410 מ"ר בקומה 5 (השטחים מפוצלים 160 מ"ר + 250 מ"ר לשני בעלים ומתוכם 60 מ"ר מיועדים לבעלי הנכס) לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.	מוצע לדיור: שטח של כ- 370 מ"ר בקומת קרקע למציע יש אפשרות להקצות עד 500 מ"ר בקומה סה"כ שטח קומה כ- 500 מ"ר	מוצע לדיור: שטח של כ- 750 מ"ר בכל קומה. בקומות 1, 3, 4 סה"כ שטח קומה כ- 750 מ"ר
<u>יעוד סטטוטורי</u>	לטענת המציע משרדים ומסחר	לטענת המציע משרדים ומסחר	לטענת המציע תעשיות עתירות ידע

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 04-9024004-03 פקס: 04-8401997-03  
 סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מפלץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997-04 פקס: 04-8401996-04  
 aviv@avivil.com : 03-9024224 זי"ל

**ממצאים והמלצות:**

<u>אתר מס' 4</u>	<u>אתר מס' 3</u>	<u>אתר מס' 2</u>	<u>אתר מס' 1</u>	<u>תאור</u>
אבנט חושן חב' לבניה	Hiland	ישראלקלס	אמות השקעות	<u>שם המציע</u>
השחם 36 קרית אריה, פ"ת	אהרון ברט 18 קרית אריה, פ"ת	פינסקר 70, פ"ת	אפעל 25 קרית אריה, פ"ת	<u>כתובת הנכס</u>
בנין קיים בן 5 קומות משרדים 3-1 קומת חניון תת קרקעי	בנין קיים בן 6 קומות משרדים 2-1 קומת חניון תת קרקעי	בנין קיים בן 4 קומות משרדים וקומת חניון תת קרקעי	בנין קיים בן 22 קומות משרדים 1-3 קומות חניון תת קרקעי	<u>תאור הנכס</u>
מוצע לדיר: שטח של כ- 350 מ"ר בקומה 3 כניסה א' לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה. למציע שטח נוסף של כ- 430 מ"ר בקומה 5 כניסה א' לא התקבל מהמציע סה"כ שטח הקומה.	מוצע לדיר: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 2 סה"כ שטח קומה כ- 1,692 מ"ר	מוצע לדיר: שטח של כ- 400 מ"ר בקומה 3 סה"כ שטח קומה כ- 400 מ"ר	מוצע לדיר: שטח של כ- 485 מ"ר בקומה 6 סה"כ שטח קומה כ- 1,227 מ"ר	<u>תאור הפרויקט</u>
לטענת המציע משרדים	לטענת המציע משרדים	לטענת המציע משרדים	לטענת המציע משרדים	<u>יינוח סטטוטורי</u>
להערכתנו כ- 9 חודשים	להערכתנו כ- 9 חודשים	להערכתנו כ- 12 חודשים	להערכתנו כ- 9 חודשים	<u>לוח זמנים (חודשים)</u>
כ- 350 מ"ר בקומה 3 כ- 430 מ"ר בקומה 5	כ- 400 מ"ר	כ- 400 מ"ר	כ- 485 מ"ר	<u>שטח בחוץ במ"ר</u>
המבנה יותאם לפי דרישות החוק	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	<u>נגישות למוגבלות</u>

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004-04 פקס: 03-9024224-03 זוא"ל: aviv@avivil.com  
 סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מפלץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997-04 פקס: 04-8401996-04

אתר מס' 4	אתר מס' 3	אתר מס' 2	אתר מס' 1	תאור
קיים חניון תת קרקעי בבנין	קיים חניון תת קרקעי בבנין	קיים חניון תת קרקעי בבנין	קיים חניון תת קרקעי בבנין	<b>חניית עובדים צמודות</b>
קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	<b>חניה לצבור</b>
באזה"ת קרית אריה	באזה"ת קרית אריה, בסמוך לתחנת הרכבת	באזה"ת קרית אריה	באזה"ת קרית אריה	<b>מיקום המכנה</b>
במרחק 400 מ' מכביש יציאה ל-700, 471 מ' מכביש ז'בוטינסקי	במרחק כ- 300 מ' מדרך אם המושבות	במרחק כ-1 ק"מ מחלף התקווה	במרחק כ- 700 מ' מז'בוטינסקי, וכ-1 קמ' מכביש 4	<b>גבישות לעונת החבורה</b>
סמוך לבנין	במרחק כ- 500 מ'	במרחק כ- 400 מ'	במרחק כ- 700 מ' מז'בוטינסקי	<b>קרבה לחבורה ציבורית</b>
שיש + קיר מסך	שיש + קיר מסך	שיש + קיר מסך	קירות מסך	<b>תגמירים לחזית המבנה</b>
תקין	תקין	תקין	תקין	<b>גובה מזערי נטו בין פני ריצוף לתקרת תותב</b>
תקין	תקין	תקין	תקין	<b>בכל חדר הפונה החוצה כולל אפשרות פתיחה</b>
תקין	תקין	תקין	תקין	<b>רחבת כניסה חולמת במידות ויציגות</b>

לקדם	לקדם	לקדם	לא לקדם	לקדם	המלצה
1. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	1. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	1. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	1. קיימת מעלית אחת במבנה.	1. קיימת מעלית אחת במבנה.	1. עפ"י המציע מעלית אחת מתוך 6 מעליות יורדת לחניון ואינה עוצרת בלובי.
2. עפ"י המציע ניתן להקצות 30 מקומות חניה על בסיס חניה צפה.	2. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	2. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	2. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-7 חניות בחניון הבניין.	2. עפ"י המציע ניתן להקצות חניות בחניון הבניין.	2. עפ"י המציע קיימים שטחים לשכירות לצרכי מחסנים בחניון.
3. עפ"י המציע ניתן להקצות 24/7 מערכת המיזוג פעילה מ-07:00 עד 19:00.	3. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	3. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	3. קיים גרנטור המשמש רק לשעת חירום ועבור השטחים הציבוריים בלבד.	3. קיים גרנטור המשמש רק לשעת חירום ועבור השטחים הציבוריים בלבד.	3. עפ"י המציע ניתן להקצות שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.
4. עפ"י המציע ניתן לקצות שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	4. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	4. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	4. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-12 חניות מסומנות קבועות כולל שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	4. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-12 חניות מסומנות קבועות כולל שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	4. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.
5. עפ"י המציע קיימים שטחים לשכירות לצרכי מחסנים בחניון.	5. עפ"י המציע קיימים שטחים לשכירות לצרכי מחסנים בחניון.	5. עפ"י המציע קיימים שטחים לשכירות לצרכי מחסנים בחניון.	5. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	5. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	5. עפ"י המציע הבניין מאויש 24/7.
6. עפ"י המציע ניתן לקצות שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	6. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	6. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	6. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	6. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	6. עפ"י המציע מערכת המיזוג פעילה מ-07:00 עד 20:00.
7. השטח המוצע בקומה 5 כולל מרפסת, תדרש הבהרה לחישוב שטחים בשלב המו"מ מול המשכיר.	7. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	7. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	7. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	7. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	7. עפ"י המציע קיימים שירותי הסעה מתחנת הרכבת לבניין בשעות היום.
8. עפ"י המציע ניתן לקצות שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	8. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	8. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	8. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	8. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	8. בהתייחס לשטח המוצע יידרש לתת מענה לשירותים בקומה אשר ללא מבואה משותפת ומופרדים בקומה.
9. עפ"י המציע ניתן לקצות שתי חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	9. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	9. עפ"י המציע ניתן להתחבר לגרנטור של הבניין לצרכי גיבוי מערכות היחידה.	9. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	9. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-19 חניות סגורות עם חיבור להזנת חשמל.	9. נדרש לתת מענה לדרושת היחידה למלתחות.

תאור	שם המציע	תאור מס' 5	תאור מס' 6	תאור מס' 7
מושג חלקה	לא התקבל מהמציע	אור רסקו	לא התקבל מהמציע	אליאב חב' לפיתוח ולקבלנות בע"מ
כתובת הנכס	השחם 30 קרית אריה, פ"ת	המגשימים 20 קרית מטלון, פ"ת	הגרניט 5 קרית אריה, פ"ת	גוש 6364/חלקה 60
תאור הנכס	בניין קיים בן 5 קומות משרדים, בקומת קרקע מסעדות וקומת חניון תת קרקעי	בניין קיים בן 5 קומות משרדים, בקומת קרקע מסחר וקומת חניון תת קרקעי	מוצע לדירור: שטח של כ- 370 מ"ר בקומת קרקע	מוצע לדירור: שטח של כ- 750 מ"ר בכל קומה. בקומות 1, 3, 4
תאור הפרויקט	מיועדים לבעלי הנכס (השטחים מפוצלים 160 מ"ר + 250 מ"ר לשני בעלים ומתוכנן 60 מ"ר לא התקהל מהמציע סה"כ שטח לקומה	מוצע לדירור: שטח של כ- 370 מ"ר בקומת קרקע	למציע יש אפשרות להקצות עד 500 מ"ר בקומה	סה"כ שטח קומה כ- 750 מ"ר
יעוד סטטוטורי	לטענת המציע משרדים ומסחר	לטענת המציע משרדים ומסחר	לטענת המציע תעשיות עתירות ידע	
לוח זמנים (חודשים)	להערכתנו כ- 9 חודשים	להערכתנו כ- 12 חודשים	להערכתנו כ- 12 חודשים	
שטח ברוטו במ"ר	כ- 410 מ"ר	כ- 370 מ"ר	כ- 750 מ"ר	
בגישות למוגבלויות	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	המבנה יותאם לפי דרישות החוק	

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבריה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224 aviv@avivil.com  
 סניף צפון: שד' ההסתדרות 177 מנפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401957 פקס: 04-8401996

תאור	אתר מס' 5	אתר מס' 6	אתר מס' 7
<u>חניית עובדים צמודות</u>	קיים חניון תת קרקעי בבנין	קיים חניון תת קרקעי בבנין	קיים חניון תת קרקעי וקיים תכנון להקמת חניון בקומת הקרקע
<u>חניה לציבור</u>	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה	קיימת, אך אין קבלת קהל ליחידה
<u>מיקום המבנה</u>	באזה"ת קרית אריה	באזה"ת קרית מטלון	באזה"ת קרית אריה בקרבת תחנת הרכבת
<u>נדישות לעורקי תחבורה</u>	במרחק 400 מ' מכביש יצאה ל-471, 700 מ' מכביש ז'בוטינסקי	במרחק כ- 600 מ' מכביש ז'בוטינסקי	במרחק כ- 300 מ' מדרך אם המושבות
<u>קרבה לתחבורה ציבורית</u>	סמוך לבנין	במרחק כ- 600 מ' מכביש ז'בוטינסקי	במרחק כ- 300 מ' ובמרחק כ- 900 מ' מתחנת הרכבת
<u>תגמירים לחזית המבנה</u>	קירות מסך	קירות מסך	שיש + קירות מסך
<u>גובה מזערי נטו בין פני ריצוף לתקרת תותב</u>	תקין	לא תקין	תקין
<u>בכל חדר הפונה החוצה כולל אפשרות פתיחה</u>	תקין	לא תקין	תקין
<u>רחבת כניסה הולמת במידות ויצוגית</u>	תקין	תקין	תקין

AVIV AMCG

משרד ראשי: רחוב העבודה 27 אזור התעשייה ראש העין 48017 טל: 03-9024004 פקס: 03-9024224  
aviv@avivil.com.il זמיני ל: 04-8401997  
סניף פנוי: שד' ההסתדרות 177 מפרץ חיפה, חיפה 32960 טל: 04-8401997 פקס: 04-8401996

לקדים	לא לקדים	לא לקדים	המלצה
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה תקרה בחנין נמוך, נדרש לבחון ע"י המשרד אפשרות כניסת רכב מבצע.</li> <li>2. קיימות שתי אנטנות על גג מבנה אשר ממוקם כ-200 מ'. עפ"י המציע נבדקה הקרינה ואינה מהווה סכנה לבריאות - יידרש להציג אישור.</li> <li>3. בחנין כ-70 מקומות חניה, עפ"י המציע מתוכנן להקים חניון בשטח הצמוד לבנין.</li> <li>4. עפ"י המציע ניתן להתכנן מערכת מיזוג אויר נפרדת עבור היחידה.</li> <li>5. עפ"י המציע ניתן להקצות שתי חניות סגורות עם חיבור לחשמל.</li> <li>6. המציע יבדוק אפשרות חיבור לגרטור לצורכי גיבוי מערכות היחידה.</li> <li>7. שיטת הכניסה לחניה באמצעות קוד טלפוני.</li> <li>8. קיימים ממ"ק ושירותים קומתי משותפים.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. קיימת חצר פטיו בקומת הכניסה לבנין וישנם שטחים ציבורים רבים. תיידרש הבהרה לחישוב שטחים בשלב המו"מ מול המשכיר.</li> <li>2. קיימת יציאה נפרדת לשטח המוצע.</li> <li>3. השטח המוצע קיים בקומת קרקע במפלס הכביש.</li> <li>4. אין מערכת לטיפול באויר צח, עפ"י המציע הצע לפתוח חלון. חלונות עם פתיחה בגובה מפלס הכביש.</li> <li>5. לשטח המוצע יש מערכת מיזוג נפרדת מהבנין 4 יחידות מיזוג.</li> <li>6. בשטח המוצע קיימות קורות רבות ועמודים ובהתאם לכך: התקרה נמוכה וקיימת מגבלת תכנון.</li> <li>7. עפ"י המציע ניתן להקצות 1 חניה לפי 100 מ"ר. תיבדק אפשרות הקצאת עד 10 חניות.</li> <li>8. עפ"י המציע החניון פרטי ואין בכוונתו לקבל אישור מערית פ"ת עבור סגירת שתי חניות. החניון פתוח עד השעה 22:00.</li> <li>9. עפ"י המציע ניתן לתכנן שירותים ומקלחת בתוך שטח היחידה קיימים שירותים קומתי.</li> <li>10. עפ"י המציע הקירות החיצוניים בנויים מגבס מוגן אש.</li> <li>11. בזמן הפצת דוח זה המציע העביר בכתב כי אינו מעוניי להמשיך את התהליך.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. למציע אין אישור טופס אלוס בזמן הגשת ההצעה.</li> <li>2. השטח המוצע כיום מפוצל ובעלות שני שותפים ויש בכוונתם להקצות שטח של כ-60 מ"ר עבורם.</li> <li>3. עפ"י המציע ניתן להקצות כ-8 חניות.</li> <li>4. עפ"י המציע המבנה פעיל 24/7.</li> <li>5. בזמן הפצת דוח זה המציע העביר בכתב כי אינו מעוניי להמשיך את התהליך.</li> </ol>	<p><b>התאמה כללית לערכים</b></p>