הרשות לפיתוח ירושלים
THE JERUSALEM DEVELOPMENT AUTHORITY

פרוטוקול ישיבת ועדת מכרזים מס' 31/26

שהתקימה בירושלים ביום שלישי, כ"ה תשרי התשפ"ז, 6.10.2026

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

נוכחים קסניה שטיבין, צחי שטרסר, דקלה ליטמן, אילה לונדר, יאיר אלון, אוהד כהן, שירה לוי בלדסר, יום טוב גורן

על סדר היום:

1. **מאגר מתכננים**
2. **קידום תעסוקה במגזר החרדי - BizLabs 2026**
3. **ועידת ישראל היום בניו יורק - רכישת מושב**
4. **תאורת מונומנטים - מוזיאון יהדות איטליה - מדידות**
5. **בקר שימור - מימוש זכות ברירה**
6. **ועידת מרכז הנדל"ן באילת - רכישת מושב**
7. **מלונות הרכס ומרכז כנסים – ניהול פרויקט**
8. **יפו 167 - אדריכלות**

1. מאגר מתכננים

<u>דברי הסבר</u>

כחלק מעדכון מאגר המתכננים, מבוקש לאשר בקשה אחת שנבדקה על ידי הצוות המקצועי של הרשות, ונמצאה עומדת בתנאי הכניסה למאגר, כמפורט במכתב המצ״ב.

מכתבה של מנהלת תחום פרויקטים – **<u>נספח 1</u>**

<u>דיון</u>

<u>גב׳ שיטבין</u>

מבוקש לאשר בקשה אחת לכניסה למאגר, של חברת פקטור בע״מ, לייעוץ כלכלי. הבקשה נבדקה ונמצאה עומדת בתנאי הכניסה למאגר.

<u>החלטה</u>

לאשר בקשה לכניסה למאגר, כמפורט בדברי ההסבר.

2. קידום תעסוקה במגזר החרדי - BizLabs 2026

<u>דברי הסבר</u>

מבוקש לאשר התקשרות במיזם משותף עם קרן קמח לצורך הפעלת המחזור השמיני של תוכנית BizLabs - מרכז היזמות והעסקים החרדי בירושלים. התוכנית פועלת מאז שנת 2018 במסגרת מרכז ביזמקס, ומהווה אקסלרטור ומערך ליווי לחברות סטארט-אפ בבעלות חרדית. לאורך השנים ליוותה התוכנית עשרות חברות, שחלקן הציגו צמיחה בגיוסי הון, בכניסה לשווקים בינלאומיים ובהעסקת עובדים.

מטרת המחזור השמיני היא להרחיב את מעגל היזמים החרדים, לשפר את איכות המיזמים ולהוביל אותם משלב החשיפה והרעיון, דרך שלבי ההנבטה וההאצה, ועד לחיבור למשקיעים ולמקורות הון. התוכנית כוללת שילוב של כלי בינה מלאכותית בכל שלבי הפעילות, בהתאם להתפתחויות בשוק הטכנולוגי ולצורך להקנות ליזמים כלים עדכניים לפיתוח מוצר, מחקר שוק, שיווק, מכירות וגיוס הון.

במסגרת המיזם יופעלו מספר שלבים משלימים: שלב Idea הכולל מפגשי השראה, האקתונים, כנס יזמות ותחרות חברות הזנק; שלב Pre-Seed המיועד להבשלת רעיונות ובניית מיזמים; שלב Seed הכולל אקסלרטור מקצועי, חונכות, סדנאות וליווי עסקי וטכנולוגי; ומועדון משקיעים המיועד לחברות בוגרות ולחיבורן למשקיעים. בנוסף תופעל קהילה דיגיטלית תומכת שתאפשר שיתוף ידע, חיבורים מקצועיים, פרסום הזדמנויות עסקיות וגיוס עובדים.

קהל היעד כולל גברים ונשים חרדים בעלי אוריינטציה יזמית או טכנולוגית, ובהם סטודנטים למדעים מדויקים, עובדי הייטק, בוגרי הכשרות טכנולוגיות, בעלי עסקים ויזמים המצויים בשלבי פיתוח שונים. היעדים כוללים חשיפה של כ-350 משתתפים לעולם היזמות הטכנולוגית, השתתפות של כ-10 יזמים או צוותים בשלב ה-Pre-Seed, כ-10 יזמים או צוותים בשלב ה-Seed וכ-15 יזמים בשלב מועדון המשקיעים.

עלות המיזם הכוללת היא 1,465,000 ש"ח. חלקה של הרשות לפיתוח ירושלים הוא 700,000 ש"ח, שאינם עולים על 50% מעלות המיזם. יתרת המימון תגיע מקרן קמח, קרן אחים, חסויות והכנסות ממשתתפים.

תקופת ההתקשרות המבוקשת היא שנה, עד חודש ספטמבר 2027.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר האינטרנט בדבר ביצוע מיזם משותף, בהתאם לתקנות.

נספחים:

- בקשה להתקשרות במיזם משותף - נספח 2(א)
- פירוט התוכנית ופעולות המיזם - נספח 2(ב)
- טופס בקשה להתקשרות במיזם משותף - נספח 2(ג)
- תקציב המיזם ומקורות המימון - נספח 2(ד)
- מסמך התוכנית המפורטת של BizLabs - נספח 2(ה)

תקנת פטור – 3(30)

דיון

מר גורן

מבוקש לבצע מיזם משותף להפעלת תוכנית BizLabs, אחת מהפעולות שאנחנו מבצעים עם מרכז ביזמקס, לקידום התעסוקה במגזר החרדי. המרכז כולל תעסוקה בשיטת חללי עבודה (WeWork) וכן מיזמים פרטניים.

המיזם עוסק בהצגת מיזמים ורעיוניות על ידי האוכלוסיה החרדית, מתוכם נבחרים הרעיונות המשמעותיים, ומייצרים את החיבור בין היזמים למשקיעים. הדבר מביא לעשרות שיתופי פעולה מידי שנה.

עלות המיזם הוא כ-1.5 מלש״ח, וחלקנו עומד על 700,000 ₪. אנחנו שותפים ומלווים את כל הפרויקט.

מר אלון

מאחר ומדובר במיזם משותף יש להבהיר להם כי עליהם לעבוד לפי דיני המכרזים.

מר גורן

אנחנו מקפידים להבהיר להם זאת.

עו״ד בן שאול

אנחנו נכנסים כמשקיעים בחברות האלה?

מר גורן

לא. זה ראוי לדיון. חלק מהחברות הן רווחיות.

החלטה

לבצע מיזם משותף עם עמותת קמח להפעלת תוכנית BizLabs בסך 1,465,000 ש״ח, כאשר חלקה של הרשות הוא 700,000 ש״ח, שאינם עולים על 50% מעלות המיזם.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר האינטרנט בדבר ביצוע מיזם משותף, בהתאם לתקנות.

במסגרת ההתקשרות יובהר כי התקשרויות העמותה עם צדדים שלישיים ייעשו לפי דיני המכרזים.

3. ועידת ישראל היום בניו יורק - רכישת מושב

<u>דברי הסבר</u>

מבוקש לאשר התקשרות עם עיתון ״ישראל היום״, היזמים והמפיקים של ועידת ישראל היום בניו יורק, לצורך רכישת מושב וחשיפה לפעילות הרשות לפיתוח ירושלים במסגרת הוועידה.

הוועידה תתקיים בימים 10-11 בנובמבר 2026 בניו יורק, וצפויים להשתתף בה בכירים מעולמות המדיניות, הכלכלה, התקשורת, החברה והקהילה היהודית, וכן מובילי ארגונים כלכליים ובכירים בממשל האמריקאי. במסגרת הוועידה יתקיימו ראיונות, שיחות עומק ופאנלים בנושאי הברית בין ישראל, ארצות הברית והעם היהודי, ביטחון, אנטישמיות, חוסן יהודי, כלכלה, חדשנות, תקשורת, מנהיגות וזהות יהודית.

ההשתתפות צפויה לאפשר הצגת היתרונות של ירושלים והפעילות הכלכלית בעיר בפני קהלי יעד מרכזיים, ובכלל זה חברות הייטק, משקיעים, גורמים עסקיים ונציגים בכירים מהקהילה היהודית והמערכת הציבורית. במסגרת שיתוף הפעולה יינתנו לרשות, בין היתר, אפשרות להשתתפות נציג הרשות בראיון או בפאנל, הקרנת סרטון תדמית, שילוב לוגו הרשות בפרסומים, קידום הוועידה בעיתון ובפלטפורמות הדיגיטליות של ישראל היום, ושימוש בחומרי הווידאו שיופקו במסגרת האירוע.

מבוקש לאשר התקשרות עם ישראל היום כספק יחיד, בהיותו היזם והמפיק של הכנס. סכום ההתקשרות המבוקש הוא 150,000 ש״ח כולל מע״מ.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר בדבר התקשרות עם ספק יחיד, בהתאם לתקנות.

נספחים:

- בקשה להתקשרות עם ספק יחיד - נספח 3(א)
- חוות דעת מקצועית בדבר ספק יחיד - נספח 3(ב)
- הצעת ההתקשרות ושיתוף הפעולה - נספח 3(ג)
- פירוט הוועידה, התוכנית והחשיפה - נספח 3(ד)

<u>תקנת פטור</u> – 3(29)

<u>דיון</u>

<u>גב׳ לונדנר</u>

ישראל היום מקיימים את הכנס השנתי שלהם בניו-יורק. בועידה ישתתפו בכירים בתחום הכלכלי ובממשל האמריקאי. אנחנו מבקשים להשתתף בכנס, מה שיאפשר לנו להציג את היתרונות של ירושלים וחשיפה למקבלי ההחלטות.

היקף העלות הינה 150,000 ₪ כולל מע״מ.

<u>עו״ד בן שאול</u>

איך הסכום לעומת שנים קודמות?

<u>גב' לונדנר</u>
לא השתתפנו בכנס זה בשנים קודמות.

<u>החלטה</u>
להתקשר עם ישראל היום בסך 150,000 ש"ח כולל מע"מ.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר בדבר התקשרות עם ספק יחיד, בהתאם לתקנות.

4. תאורת מונומנטים - מוזיאון יהדות איטליה - מדידות

<u>דברי הסבר</u>

הרשות מקדמת פרויקט תאורת מונומנטים בעיר העתיקה, הכולל החלפת תשתיות תאורה קיימות, תכנון וביצוע של תשתיות במקומות שבהם הן אינן קיימות, והארה אדריכלית של חומות העיר העתיקה ושל מונומנטים ייחודיים ובולטים. במסגרת הפרויקט נדרש לבצע מדידות עבור מתחם מוזיאון יהדות איטליה.

מבוקש לאשר התקשרות עם קו מדידה בע"מ, לאחר שבחינת שלושה ספקים מתוך מאגר היועצים העלתה כי החברה מתאימה לביצוע העבודה, בשים לב לניסיונה, לזמינותה ולתוצרי מדידה טובים שסיפקה בפרויקטים אחרים של הרשות. העבודה מורכבת וכוללת, בין היתר, מדידה מדוקדקת של חזית המבנה.

תכולת העבודה כוללת מדידת שטח, מדידת תשתיות ומדידת חזיתות. המדידה תבוצע בפורמטים הנדרשים לצורך תכנון מפורט, לרבות קבצי DWG, קבצי מדידה בפורמט עידן, סימון תשתיות, עצמים, עצים, חזיתות ומפלסים, וכן מסירת תוצרי העבודה חתומים ובמדיה דיגיטלית.

שכר הטרחה המבוקש הוא 23,180 ש"ח לפני מע"מ, ובסך כולל של 27,352 ש"ח כולל מע"מ, בהתאם לתעריפי הרשות.

<u>נספחים</u>:

- בקשה להתקשרות עם בעל מקצוע בענף התכנון - נספח 4(א)
- אישור יועץ התעריפים - נספח 4(ב)
- נספח עבודה לחוזה - נספח 4(ג)
- תחשיב התמורה ומחירון המדידות - נספח 4(ד)

<u>תקנת פטור</u> – 5א

<u>דיון</u>

<u>מר שטרסר</u>

בפרויקט תאורת מונומנטים, לצורך תאורת מוזיאון ליהדות איטליה אנחנו נדרשים למדידות. מבוקש להתקשר עם קו מדידה, שמספקים שירות טוב בפרויקטים אחרים ומכירים את הפרויקט. ההתקשרות תהיה לפי תעריפים.

<u>החלטה</u>

להתקשר עם קו מדידה על פי התעריפים המקובלים ברשות.

5. בקר שימור - מימוש זכות ברירה

<u>דברי הסבר</u>

ראובן אלברגר זכה בפנייה תחרותית מס׳ 15/24 למתן שירותי בקרת שימור. במסגרת ההתקשרות הוא משמש כבקר שימור בפרויקטים של הרשות, לרבות באזור אגן העיר העתיקה ובפרויקטים נוספים כגון תאורת המונומנטים. השירותים כוללים ממשקים מקצועיים עם רשות העתיקות ועם מחלקת השימור בעיריית ירושלים.

תקופת ההתקשרות הנוכחית מסתיימת ביום 30.9.2026. מבוקש לממש את זכות הברירה ולהאריך את ההתקשרות לתקופה נוספת של 12 חודשים, בהתאם למחירי ההליך המקורי, עד ליום 30.09.2027.

ההתקשרות הקיימת, לאחר ההארכה שאושרה בעבר, עומדת על סך של 244,800 ש״ח לפני מע״מ, בהתאם לתעריף חודשי של 20,400 ש״ח. סכום ההארכה המבוקש לתקופה של 12 חודשים הוא 244,800 ש״ח לפני מע״מ. לאחר ההארכה, סך ההתקשרות יעמוד על 489,600 ש״ח לפני מע״מ. הנתונים הכספיים כפופים להיקף השירותים שיידרש בפועל ובהתאם למחירי ההליך המקורי.

<u>נספחים</u>:

- מכתב יועץ הרשות - נספח 5(א)
- טופס בקשה להגדלת התקשרות - נספח 5(ב)
- בסיס ההתקשרות המקורית והצעת המחיר - נספח 5(ג)
- פרוטוקול ועדת מכרזים מס׳ 11/26 - נספח 5(ד)

<u>תקנת פטור</u> – 3ג

<u>דיון</u>

<u>מר שטרסר</u>

מבוקש לממש את זכות הברירה להארכת ההתקשרות עם ראובן אלברגר, המשמש כבקר השימור עבור הפרויקטים בביצוע.

<u>גב׳ תילא כהן</u>

ההיקפים לא השתנו לעומת ההתקשרות המקורית?

<u>מר שטרסר</u>

בדקנו זאת, וההיקפים מצדיקים את שכר הטרחה המשולם לו. הוא מתעסק ברכבל וגם בביצוע של יפו 167. הוא גם מתעסק בתאורת המונומנטים.

<u>החלטה</u>

לממש את זכות הבריה להארכת ההתקשרות עם ראובן אלברגר לשנה נוספת, בתנאים זהים.

6. ועידת מרכז הנדל״ן באילת – רכישת מושב

<u>דברי הסבר</u>

מבוקש לאשר התקשרות עם חברת סקאלה ד.מ. בע״מ, יוזמת ומפיקת ועידת מרכז הנדל״ן, לצורך רכישת מושב וחבילת חשיפה עבור הרשות והמנהלת להתחדשות עירונית.

הוועידה תתקיים באילת בין 28 בפברואר ל-2 במרץ 2027, וצפויה למשוך למעלה מ-2,000 מקבלי החלטות ובכירי נדל״ן, לרבות יזמים, בנקאים, ראשי ערים, מנכ״לי ערים, מהנדסי ערים, נציגי ממשלה, בכירי רשות מקרקעי ישראל, אנשי אגף התקציבים, עורכי דין וגורמים נוספים בענף ההתחדשות העירונית.

מטרת ההשתתפות היא לחשוף את פעילות ירושלים בתחום ההתחדשות העירונית, לעודד השקעות בעיר, להציג את מנגנוני העבודה של המנהלת והרשות, ליצור שיתופי פעולה ולמצב את ירושלים כמובילה בתחום ההתחדשות העירונית.

חבילת החשיפה כוללת השתתפות של נציג הרשות בפאנל מרכזי, צילום הפאנל והפקת כתבת וידאו, קידום הפאנל בפרסומים המקדימים, קידום לוגו הרשות והמנהלת, ראיון באולפן השקוף של מרכז הנדל״ן, קידום בעיתונים כלכליים וכניסה לטרקלין הדוברים.

מבוקש להתקשר עם חברת סקאלה ד.מ. בע״מ כספק יחיד, מאחר שהיא יוזמת ומפיקה את הוועידה, בעלת התוכן הייחודי והגורם היחיד המספק את חבילת החשיפה המבוקשת. סכום ההתקשרות הוא 50,000 ש״ח לפני מע״מ, ובסך כולל של 59,000 ש״ח כולל מע״מ.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר בדבר התקשרות עם ספק יחיד, בהתאם לתקנות.

<u>נספחים</u>:

- בקשה לרכישת מושב וחבילת חשיפה – נספח 6(א)
- חוות דעת מקצועית בדבר ספק יחיד – נספח 6(ב)
- הצעת ההתקשרות וחבילת החשיפה – נספח 6(ג)
- הסכם התקשרות עם חברת סקאלה – נספח 6(ד)

<u>תקנת פטור</u> – 3(29)

<u>דיון</u>

<u>גב׳ לוי בלסדר</u>

כחלק מעבודת המינהלת לקידום ומיצוב העיר ירושלים בתחום ההתחדשות העירונית, אנחנו מבקשים לרכוש מושב בכנס ועידת הנדל״ן באילת. העלות עומדת על 50,000 ₪ כולל מע״מ, בתמורה לחשיפה ומושב שנקבל.

<u>גב׳ תילא כהן</u>

היה כנס נדל״ן לאחרונה.

<u>גב׳ לוי בלדסר</u>

יש שני כנסי נדל״ן מרכזיים באילת, האחד של מרכז הנדל״ן והשני של מרכז הבניה. אנחנו משתתפים בשניהם.

<u>החלטה</u>

להתקשר עם חברת סקאלה ד.מ. בע״מ בסך 50,000 ש״ח לפני מע״מ.

ההתקשרות כפופה לפרסום באתר האינטרנט בדבר התקשרות עם ספק יחיד, בהתאם לתקנות.

7. מלונות הרכס ומרכז כנסים – ניהול פרויקט

<u>דברי הסבר</u>

באזור טיילת ארמון הנציב מוקם מתחם מלונאי חדש, הכולל כ־2,000 חדרי מלון ויחידות מגורים. בלב המתחם מצוי מגרש הכולל מבנה לשימור וחניון אוטובוסים תת־קרקעי.

הרשות מבקשת להקים על גג החניון מרכז כנסים עירוני חדש, שיחזק את המערך המלונאי המתפתח וייתן מענה לצורך הגובר במרכזי כנסים בגדלים שונים. הקמת המרכז תאפשר ניצול מיטבי של הקרקע ושל התשתיות המוקמות במתחם.

המרכז מיועד לשרת תיירים ותושבים, ויכלול אולמות לכנסים ולאירועים בהיקף של עד כ־ 3,000 משתתפים. פעילותו צפויה להשלים את המענה התיירותי במתחם ולתמוך בביקוש ללינה במלונות הסמוכים.

לקידום המיזם פועלת הרשות בשני מישורים מקבילים: הכנת תכנית סטטוטורית מפורטת למרכז הכנסים, ותיאום בין רמ״י, העירייה והיזמים לקראת מימושו העתידי של המתחם.

התהליך מחייב בחינה כוללת של האזור בראייה אסטרטגית, תוך התחשבות בתוספת המתוכננת של יחידות האכסון והדיור.

לשם כך נדרש יועץ תכנון שירכז ויתאם את כלל הפרויקטים במרחב, ויסייע בגיבוש מענה תכנוני לצרכים העתידיים.

לאחר בחינת מאגר מנהלי הפרויקט של הרשות, המלצתו של מנהל התכנון הינה להתקשר עם אדריכלית שלומית שער — בעלת ניסיון רב בעבודה עם הרשות לפיתוח ירושלים במגוון תחומים, ובפרט בנושאים הנדרשים להתקשרות זו. היכרותה עם מערכות הרל״י ועם תחומי הייעוץ הרלוונטיים תאפשר השתלבות מהירה, יעילה וממוקדת בעבודה.

ההתקשרות תכלול הקצאה ראשונית של 100 שעות עבודה למתכנן 2, בתעריף חשכ״ל, וכן אופציה להקצאת 100 שעות נוספות באותו תעריף.

<u>נספחים</u>:

- מכתבו של מנהל התכנון - נספח 7(א)

<u>תקנת פטור</u> – 5א

<u>דיון</u>

<u>מר כהן</u>

לאחרונה אושרה תב״ע למרכז הכנסים במלונות הרכס, המאפשרת מלונאות ודיור. אנחנו מבקשים להתקשר עם מנהלת פרויקט. מתוך המאגר, מבוקש להתקשר עם שלומית שער בהיקף של 100 שעות, עם אופציה לעוד 100 שעות.

<u>החלטה</u>

להתקשר עם אדריכלית שלומית שער בהיקף של 100 שעות, עם אופציה להגדלת ההתקשרות בעד 100 שעות נוספות.

8. יפו 167 - אדריכלות

<u>דברי הסבר</u>

במסגרת רצון הרשות לפיתוח ירושלים לחזק את תעשיית התיירות בעיר ולקדם את ההתמקצעות של העובדים בענף, הרשות מקדמת בית הספר לתיירות בעיר, בבניין ברחוב יפו 167. לצורך קידום שלב ב׳ של הפרויקט, נדרשת הרשות להתקשר עם אדריכל, לתכנון מוקדם, סופי ומפורט.

לאחר בחינת מספר אדריכלים מתוך המאגר, המלצתו של סמנכ״ל הנדסה הינה להתקשר עם אדריכל מייקל שוורץ. החברה הינה בעלת ניסיון מקצועי רב שנים בתחום האדריכלות והתכנון, ושימשה כאדריכלית של שלב א׳ בפרויקט. לאור היכרותה המעמיקה עם הפרויקט והתכנון שבוצע עד כה, המשך ההתקשרות עמה לשלב ב׳ יבטיח רציפות תכנונית ומקצועית, אחידות בין שלבי הפרויקט וייעול תהליך התכנון.

שכר הטרחה יקבע לפי התעריפים המקובלים ברשות (אומדן על פי נתוני הפרויקט - 446,884 ש״ח בתוספת מע״מ).

<u>נספחים</u>:

- מכתבו של סמנכ״ל הנדסה - נספח 8(א)
- תחשיב שכר הטרחה – נספח 8(ב)

<u>תקנת פטור</u> – 5א

<u>דיון</u>

<u>מר שטרסר</u>

ביפו 167 אנחנו נכנסים לשלב ב׳ של הפרויקט. אנחנו מבקשים להתקשר עם אדריכל הפרויקט – מייקל שוורץ, לשלב ב׳. שכר הטרחה נקבע לפי תעריפים, והוא עומד על כ-446 אלש״ח. בהמשך נביא לאישור התקשרויות עם יתר צוות התכנון.

<u>מר גורן</u>

מדוע מבצעים תכנון וביצוע מפורטים לפני שיש לנו זכיין להפעלת בית הספר? אולי הזוכה יצרה לשנות את התכנון.

<u>מר נמיר</u>

אנחנו לא יכולים להמתין עד לבחירת מפעיל ורק אז לתכנן. אנחנו מבצעים תכנון עקרוני בשיתוף עם היועצים המובילים, כולל ביה״ס המוביל בעולם – לוזאן. יתכן ובהמשך יידרשו שינויים והתאמות כאלו ואחרים על ידי הזכיין שייבחר, ואנחנו נבצע אותם. זה נכון שאת התכנון הפנימי צריך לבצע בצורה כמה שיותר גמישה כדי לאפשר שינויים.

<u>החלטה</u>

להתקשר עם אדריכל מייקל שוורץ לתכנון וליווי ביצוע שלב ב׳ של הפרויקט. שכר הטרחה יהיה על פי התעריפים המקובלים ברשות.

צחי נמיר	מיכל תילא כהן	עו״ד מתן בן שאול