



RFI - בקשה לקבלת מידע

**בחינת חלופות ומודלים עסקיים במתחם המועצה
בייעוד למבנים ומוסדות ציבור
גוש 7796 חלקות 122, 59 ו-113 בסמוך לקניון דרורים**

יוני 2026

המועצה האזורית לב השרון

בקשה לקבלת מידע (R.F.I)

בחינת חלופות ומודלים עסקיים במתחם המועצה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור

גוש 7796 חלקות 122, 59 ו-113 בסמוך לקניון דרורים

1. כללי

א. המועצה האזורית לב השרון להלן: "המועצה" (מעוניינת בקבלת מידע, רעיונות, חלופות פרוגרמטיות ומודלים עסקיים בנוגע להקמה והפעלת של שימושים בקרקע בבעלות המועצה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור (חללי עבודה משותפים, מרפאות, מכללה/ מכוני הכשרה ומטווח ירי או שימוש ציבורי רלוונטי אחר).

ב. בבעלות המועצה מגרש בשטח של כ- 2.7 דונם הידוע כגוש 7796 חלקות 122, 59 ו-113 הממוקם בתחום מושב בני דרור, בסמוך לקניון דרורים (להלן: "המתחם"). כיום מפוזרים בתא השטח מבני המועצה. המועצה מעוניינת להרוס מבנים אלו ולהקים במקומם מתחם חדש. תא השטח הינו חלק ממתחם הכולל את קניון דרורים ותחנת הדלק הסמוכה, המהווים מוקד מסחר ושירותים אזורי הן לתושבי המועצה כולה והן לתושבי היישובים הסמוכים.

ג. בהתאם לתכנית מאושרת: 412-1306596 ניתן להקים במתחם מבנים לצרכי ציבור בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה (סעיף 188 לחוק). כאשר השימושים המותרים הינם: מוסדות ציבור לצרכי חינוך, תרבות, ספורט, מוסדות קהילתיים, שירותי רווחה, מתקנים הנדסיים, מקלטים.

זכויות בנייה: מעל כניסה קובעת: 5,500 עיקרי, 500 שירות. סה"כ 6,000 מ"ר מעל כניסה קובעת.¹ מתחת לכניסה קובעת: 500 עיקרי, 6,000 שירות.

מתוך זכויות הבנייה במתחם, מבקשת המועצה לעשות שימוש בשטח של כ-1,600 מ"ר, כאשר יתר זכויות הבנייה יוקצה לשימושים הנוספים זאת לתקופה של כעשר שנים. לאחר פרק זמן משוער זה צפויה המועצה לעבור למתחם חלופי ולהותיר במתחם רק 600 מ"ר אשר ישמשו כמשרדי המועצה, כך שכ-1,000 מ"ר נוספים יתפנו ויצורפו אף הם לשימושים הנוספים.

ד. למתחם המועצה יתרונות מובהקים ההופכים אותו לבעל פוטנציאל גבוה לפיתוח שימושים ציבוריים מניבי פעילות והכנסות. המתחם ממוקם בסמיכות ישירה לכביש 4 ולמחלף דרור, ובטווח נגישות גבוה למרחב השרון כולו, כאשר בעתיד צפוי כביש 561 לשפר עוד יותר את הקישוריות האזורית והנגישות למתחם. בנוסף, המתחם מהווה חלק ממוקד אזורי פעיל הכולל את קניון דרורים, תחנת דלק, מוסדות חינוך ושירותים ציבוריים, ומושך קהל מגוון לאורך שעות היום. מיקום זה מאפשר שילוב של שימושים בעלי אופי אזורי, הנהנים מחשיפה גבוהה ונגישות טובה, תוך התאמה לייעוד הציבורי המאושר בתב"ע. כמו כן, מיקומו של המתחם בשולי המושב מאפשר קיום פעילות אינטנסיבית יחסית, לרבות שימושים בעלי מאפייני תנועה או רעש מסוימים, מבלי ליצור חיכוך משמעותי עם אזורי מגורים. במסגרת בחינה שנערכה, נבחרו מספר שימושים אשר נמצאו כבעלי התאמה גבוהה למאפייני המתחם ולצרכים האזוריים, ובהם: חללי עבודה משותפים, מרכז בריאות ומרפאות, שלוחה אקדמית או מרכז הכשרות מקצועיות, ומטווח ירי. שימושים אלו נבחרו תוך איזון בין תרומה ציבורית, היתכנות תכנונית, ביקוש פוטנציאלי ויכולת לייצר פעילות והכנסות לאורך זמן. פירוט אודות הרציונל לבחירת כל אחד מהשימושים שנבחנו ניתן למצוא בנספחים המצורפים למסמך זה

¹ התקנות החדשות מאפשרות לאחד את השטחים העיקריים ושטחי השירות לשטח כולל מעל פני הקרקע של 6,000 מ"ר.

- ה. הפנייה נועדה לבחון מודלים ומסגרות אפשריות לשותפות וזאת לצורך קידום תהליך התכנון וגיבוש ההחלטות - מבלי שהמועצה מתחייבת בשלב זה להיקף, לשטח או לשימושים במתחם.
- ו. הפנייה מיועדת לגופים מקצועיים בעלי מומחיות רלוונטית - לרבות יזמים, מפעילים, חברות המתמחות בהפעלת שימושים אלו, וכן כל גורם אחר בעל ניסיון מוכח בתחומים אלה.
- ז. בקשה מקדמית זו נעשית לשם איסוף מידע ובדיקת היתכנות של התקשרות אפשרית בין המועצה לבין גוף חיצוני בקשר עם הפעלת המתחם, זאת לאור ייחודיותם של תנאי ההתקשרות, ייחודיות השימוש וכיוצ"ב.
- ח. המועצה תהיה רשאית לבקש הבהרות, השלמות או מידע נוסף מכל מי שנענה לבקשה זו, ולזמן אותו לדיון בפניה, הכל כפי שתראה לנכון.

2. מהות בחינת החלופות

- א. המועצה מזמינה גופים בעלי ידע ומומחיות מתאימים, ובכלל זה יזמים, מומחים בתחום ו/או כל גורם מומחה אחר (להלן: "המשתתפים"), להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות ו/או רעיונות ו/או מידע בכל הנוגע לשיתוף פעולה בקשר להקמת המתחם והשימושים בו כאמור בסעיף 1 שלעיל
- ב. המועצה מעוניינת לקבל מידע, הצעות ורעיונות, חלופות ותמהילים בנוגע לאפשרויות להקמה ולהפעלה של שימושים שונים במתחם, ובכלל זה: חללי עבודה משותפים, מכללה או מכוני הכשרה, מרפאות, מטווח ירי וכן שימושים נוספים העשויים להתאים לייעוד הקרקע - מבנים ומוסדות ציבור.
- יתרונות השימושים המוצעים מפורטים בנספח 2.
- ג. המשתתפים מתבקשים להציע מתווה שיכלול תמהיל של מבנים הכוללים את השימושים המותרים והצעות לשיתופי פעולה בהתאם לאמור בסעיף 1ג לעיל.
- ד. אין להציע הצעות כספיות או לפרט ביחס לתמורה כספית מבוקשת כלשהי.
- ה. למען הסר ספק, מובהר בזאת, כי בקשה זו לקבלת מידע מהווה שלב ראשון של איסוף מידע והיא אינה בגדר מכרז פומבי או הליך מחייב אחר, ואין בה משום התחייבות כלשהי של המועצה לפרסם מכרז בנושא פנייה זו ו/או על פי תנאי המפורטים במסמך זה ו/או לפעול בכל הליך אחר, ואין בהיענות לבקשה זו כדי להקנות יתרון לשולח המענה.
- ו. מובהר בזאת כי אין בבקשה כדי להטיל חיובים כלשהם על המועצה, לרבות חובה לנהל מו"מ עם פונים, ולפונה לא תהיה כל טענה, או דרישה, או תביעה בעניין זה כנגדן שכן בקשה זו עוסקת בקבלת מידע בלבד.
- ז. המידע שיימסר במסגרת פנייה זו נועד, בין היתר, לסייע למועצה בבחינת מודלים אפשריים לשיתוף פעולה עם גורמים פרטיים, כגון שותפות, הפעלה או מתווים משולבים אחרים. כמפורט לעיל, מדובר בשלב מקדמי בלבד, ואין בפנייה זו כדי ליצור התחייבות כלשהי מצד המועצה.
- ח. המועצה תהא רשאית לעשות כל שימוש במידע שהתקבל, ללא כל הגבלה וללא כל תמורה מצידה בגין כך, בין היתר, בכדי לתכנן ולהכין מכרז ו/או בקשה לקבלת הצעות, במידה והמועצה תהיה מעוניינת לפרסם מכרז בנוגע לפנייה זו אם בכלל.

3. בחינת המידע שיתקבל

- א. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול המועצה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות להפעלת המתחם, במלואו או בחלקו, או בכל הליך אחר, אם בכלל.
- ב. למען הסר ספק, מובהר ומודגש בזאת, כי בקשה זו מהווה שלב ראשון של איסוף מידע, ביצוע סקר שוק ובדיקת היתכנות וכדאיות בלבד והיא אינה בגדר מכרז פומבי או הליך מחייב אחר, ואין בה משום התחייבות כלשהי של המועצה לפרסם מכרז בנושא פנייה זו, או לפעול בכל הליך אחר
- ג. מי מהמשתתפים אשר ישתתף בשלבים הבאים של ההליכים, ככל שיתקיימו, יידרש לעמוד בכל התנאים שייקבעו שם, והמידע שהגיש המשתתף במסגרת בקשה זו לקבלת מידע, לא יהיה חלק מאותם הליכים ולא יחייב את המועצה או את המשתתף בכל צורה שהיא. מאידך, השתתפות בהליך הבקשה לקבלת מידע זה לא מהווה תנאי להשתתפות בהליכים ו/או בשלבים הבאים שיערכו
- ד. המועצה תבחן את המידע שתקבל ולצורך כל היא תהיה רשאית לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרש. בין השאר, תהיה המועצה רשאית להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתה הבלעדי, למפגש או למצגת להצגת הפתרון המוצע או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצידה
- ה. המועצה תהא רשאית להציב במסגרת מכרז או כל הליך אחר, באם יתקיים הליך כאמור, כל תנאי או דרישה אחרת או נוספת, מעבר או בשונה מהמפורט בהליך זה, על פי שיקול דעתה הבלעדי
- ו. המועצה לא תחויב ולא תישא בהוצאות כספיות הכרוכות באיסוף, הכנה והגשה של המידע המבוקש וכל פעולה אחרת הקשורה למידע ולהליך זה, אשר יחולו על המשתתף בלבד שבשום מקרה לא יהיה זכאי להחזר או פיצוי כספי בגין הוצאותיו כאמור
- ז. למועצה הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.
- ח. המועצה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.

4. המענה לבקשה

- א. הבקשה מופנית לגופים המעוניינים להביא בפני המועצה את המידע הרלבנטי המצוי ברשותם, אשר יש בו כדי לסייע למועצה לגבש החלטה בנושא הפניה.
- ב. שאלות הבהרה יועברו בכתב לא יאוחר מיום **11.6.26** בשעה 12:00 למהנדס המועצה אילן בר באמצעות דואר אלקטרוני לכתובת: ilanb@lev-hasharon.com יש לוודא קבלת הדוא"ל בטלפון מס' 09-7960250.
- ג. השאלות יוגשו בפורמט של קובץ Word בלבד, במבנה של טבלה כמפורט להלן:

מס' סידורי	מספר העמוד והסעיף	השאלה/בקשת הבהרה

ד. כל גורם המעוניין להביא מידע כאמור כמפורט בהזמנה, מוזמן לפנות למועצה בצירוף טופס המענה וכל מסמך אשר המשיב חפץ לצרף, בדוא"ל: ilanb@lev-hasharon.com, וזאת לא יאוחר מיום **22.6.2026 שעה 15:00**.

ה. מובהר בזאת כי המועצה לא תשא בכל תשלום או הוצאה שנגרמו לפונה לצורך הגשת הצעתו.

ו. המשתתפים בהליך נדרשים שלא להעביר הצעות כספיות לשכירת הנכס.

בברכה,

אלי אטון
ראש המועצה

המועצה האזורית לב השרון
בקשה לקבלת מידע (R.F.I)

בחינת חלופות ומודלים עסקיים במתחם המועצה בייעוד למבנים ומוסדות ציבור
גוש 7796 חלקות 122, 59 ו-113 בסמוך לקניון דרורים

נספח 1

נוסח מענה לבקשה:

א. שם הגוף המתעניין: _____ מס' ח.פ. _____

כתובת: _____ טל': _____ פקס: _____

ב. פרטי איש קשר (שם וטלפון): _____

ג. מידע אודות הגוף הפונה (מידע משפטי, מועד הקמתו): _____

ד. פירוט אודות הפעילות של הגוף הפונה: _____

ה. פירוט אודות הכשרה מקצועית ופעילות של הגוף הפונה בתחום הקמה והפעלה של נכסים רלוונטים: _____

ו. פירוט השימושים המוצעים במתחם, חלוקה לתמהילים שונים, שיתופי פעולה אפשריים וכו': _____
(ניתן להציע מספר תמהילים / שימושים וניתן אף לפרט את הצעת המשתתף בעניין זה בנספח נפרד)

ז. משך התקופה המינימלית המבוקשת על-ידי היוזם לשימוש בנכסים בהנחה שהוא מתבקש לבנות גם את נכס המועצה :

ח. הצגת התועלת למועצה הנובעת מהפעילות המוצעת :

ט. הערות/שאלות/מידע רלוונטי נוסף :

המענה לא יכלול הצעה כספית

לטופס המענה יצורף כל מסמך נלווה אשר יכול לספק מידע נדרש לבחינת ההצעה.

הריני מאשר כי ידוע לי, כי אין בפנייה או במענה זה כדי ליצור מחויבות כלשהי ו/או יתרון למשיבים לפנייה מכל מין וסוג, וכי המועצה תהא רשאית לשקול צעדיה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

הריני מאשר כי קראתי והבנתי את מלוא התנאים המופיעים בבקשה.

תאריך _____ חתימה: _____

נספח 2

יתרונות השימושים המוצעים

חללי עבודה משותפים

חללי עבודה משותפים נבחרו כאחד השימושים המרכזיים לבחינה לאור מספר יתרונות מהותיים של המתחם והסביבה. בשנים האחרונות חלה עלייה משמעותית בביקוש לחללי עבודה גמישים, בעיקר בעקבות התרחבות מודל העבודה ההיברידית והעבודה מהבית. אוכלוסיית המועצה והמרחב הסובב מאופיינת ברמה סוציו-אקונומית גבוהה ובשיעור משמעותי של תושבים העובדים בתחומי ההייטק, השירותים והמקצועות החופשיים, אשר רבים מהם מחפשים חלופת עבודה איכותית בסמוך לבית.

מיקום המתחם בסמוך לצירי תנועה ראשיים, לצד קרבה לקניון דרורים ולמוקדי שירות נוספים, מאפשר הקמת HUB אזורי נגיש ואטרקטיבי. בנוסף, במרחב הכפרי קיימים כיום מעט יחסית מתחמי עבודה איכותיים בהשוואה לערים הגדולות, ולכן קיים יתרון למתחם שיכול לתת מענה לתושבי המרחב הכפרי ללא צורך בנסיעה יומיומית לאזורי התעסוקה המרכזיים.

שימוש זה נבחר גם בשל גמישותו התכנונית, התאמתו ליעוד הציבורי, והיכולת להפעילו בשלבים ובהיקפים משתנים לאורך זמן, לרבות אפשרות להרחבת הפעילות לאחר מעבר עתידי של המועצה למתחם חלופי. בנוסף, חללי עבודה משותפים מייצרים תנועת קהל מתונה יחסית לאורך שעות היום ואינם יוצרים מטרדים משמעותיים לסביבה.

מרכז בריאות ומרפאות

מרכז בריאות נבחר כאחד השימושים המתאימים ביותר למתחם לאור מאפייני האוכלוסייה והנגישות האזורית של האתר. במרחב קיימות קופות חולים ומרפאות שכונתיות רבות, אולם נמצא כי קיים מחסור יחסי במרכז רפואי אזורי רחב היקף המרכז תחת קורת גג אחת מגוון שירותים משלימים ומתקדמים. האזור מאופיין בשיעור גבוה יחסית של אוכלוסייה מבוגרת בהשוואה לממוצע המועצות האזוריות, דבר התומך בביקוש עתידי לשירותי בריאות, רפואה משלימה, שיקום, פיזיותרפיה, רופאים מומחים ושירותים פרא רפואיים. בנוסף, נגישות גבוהה לצירי תנועה ראשיים מאפשרת למתחם לשרת לא רק את תושבי לב השרון אלא גם אוכלוסייה רחבה מהסביבה הקרובה.

השימוש נבחר גם בשל התאמתו לאופי הציבורי של המתחם ולפעילות המועצה, תוך יצירת שימוש בעל ביקוש יציב יחסית לאורך זמן. מרכז בריאות מייצר פעילות יומיומית רציפה, תורם לחיזוק השירותים האזוריים, ומאפשר מודלים מגוונים של הפעלה- החל מהשכרת שטחים לקופות חולים ועד שילוב קליניקות פרטיות ומרכזי טיפול משלימים.

שלוחה אקדמית/ מרכז הכשרות מקצועיות

במסגרת הבחינה נמצא כי הקמת מוסד אקדמי מלא אינה נדרשת במרחב, לאור קיומם של מוסדות השכלה גבוהים רבים באזור השרון. עם זאת, זוהי פוטנציאל משמעותי להקמת שלוחה ייעודית או מרכז הכשרות מקצועיות המותאם לצרכים המשתנים של שוק העבודה.

מיקומו של המתחם, בסמוך לקריית החינוך "דרור" ובנגישות גבוהה למרחב השרון, מאפשר יצירת רצף טבעי בין חינוך תיכוני, הכשרות מקצועיות ולימודי המשך. שימוש זה עשוי לכלול מכינות, קורסים מקצועיים, הכשרות בתחומי טכנולוגיה, קורסי הסבה מקצועית, לימודי תעודה, מרכזי הכנה לפסיכומטרי ובגרויות ועוד. השימוש נבחר מאחר והוא מאפשר פעילות ציבורית קהילתית משמעותית לצד יצירת פעילות כלכלית ותעסוקתית. בנוסף, מדובר בשימוש גמיש יחסית מבחינה תכנונית ותפעולית, שניתן להתאים להיקפי ביקוש משתנים ולשלב עם שימושים נוספים במתחם.

מטווח ירי

מטווח ירי סגור נבחר כאחד השימושים האפשריים במתחם לאור מגמת העלייה בביקוש למתקני ירי בשנים האחרונות, הן מצד בעלי רישיון לנשק פרטי והן מצד חברות אבטחה, כיתות כוננות וגופים מוסדיים.

אזור השרון מאופיין בשיעורי גיוס גבוהים לצה"ל, בשיעור גבוה של משרתים בקרבי ובשיעורי שירות מילואים משמעותיים ביחס לממוצע הארצי. מאפיינים אלו משפיעים גם על שיעור גבוה יחסית של תושבים הזכאים להוצאת רישיון נשק, ובהתאם על ביקוש פוטנציאלי למתקני אימון, ריענון והכשרה בתחום הירי. מיקומו של המתחם בשולי היישוב, במרחק יחסי מאזורי מגורים צפופים, מאפשר בחינה של שימוש מסוג זה תוך צמצום פוטנציאל החיכוך עם הסביבה. בנוסף, מדובר בשימוש בעל מאפיינים אזוריים, אשר עשוי לייצר פעילות רציפה לאורך שעות רבות יחסית והכנסות קבועות באמצעות הפעלה פרטית או מודל משולב עם גופים ציבוריים ומוסדיים.

במסגרת הבחינה הומלץ לבחון הקמת מטווח ירי סגור במפלס תת קרקעי, כחלק אינטגרלי מהמבנה המתוכנן. פתרון זה מאפשר צמצום משמעותי של השפעות רעש כלפי הסביבה, שיפור רמת הבטיחות, והפרדה תפעולית בין פעילות המטווח לבין פעילות המועצה והשימושים הציבוריים האחרים במתחם. בנוסף, מיקום המטווח בתת הקרקע מאפשר ניצול מיטבי של זכויות הבנייה מעל הקרקע עבור שימושים ציבוריים פעילים יותר, תוך יצירת פתרון קומפקטי ויעיל מבחינה תכנונית.

הקמת מטווח במפלס תת קרקעי עשויה גם להקל על עמידה בדרישות אקוסטיקה ובטיחות, ולאפשר שילוב מערכות מיגון ואוורור ייעודיות כחלק מתכנון המבנה הכולל. לצד זאת, הודגש כי קידום שימוש זה יחייב בחינה רגולטורית ותכנונית מפורטת מול כלל הגורמים הרלוונטיים, לרבות משטרת ישראל, יועצי בטיחות ויועצי אקוסטיקה.