

## תנע... יותר מתכנון וניהול פרויקטים!

בשנים האחרונות, בהן ענף הנדל"ן סובל מירידה חדה ברווחיות הצפויה בפרויקטים המבוצעים והמתוכננים, ישנה חשיבות רבה בקשירת ההנדסה המסורתית אל השיווק ומחירי הכסף. איכות התכנון וההתנהלות מול מוסדות התכנון, הפכו להיות גורמים מהותיים בקביעת השווי של השקעות בנדל"ן.

החברה מציעה לרשויות, חברות, יזמים, קבלנים ומשקיעים פיננסיים, מעטפת של שירותי ניהול הנדסיים וכלכליים, המבטיחה ליוזם ולבונה בטחון גבוה בנכונות, יעילות ואפקטיביות ההשקעה.

החברה מציעה בקרה מעמיקה בכל שלב ושלב בפרויקט, באופן שיבטיח ניצול מלא של פוטנציאל הרווח. אנו מאמינים כי ליווי ההליכים התכנוניים והסטטוטוריים בראייה ביקורתית וקונסטרוקטיבית תורמת מהותית למימוש וההיתכנות ליצירת רווח.

אנו מאמינים בהליך של Value Engineering, הליך מבוקר שמניב חסכון משמעותי בצד ההוצאות, תוך שמירה על איכות המוצר והקפדה על תמהיל שיווקי נכון.

חברת תנע מציעה את מגוון השירותים הבאים:

- ניהול התכנון ותכנון תכניות מתאר, תכניות אב ותכניות מפורטות
- ניהול ותכנון כלכלי של תוכניות מתאר
- הכנת חוו"ד תכנוניות וכלכליות לועדות ערר ולבתי משפט
- בדיקות ראשוניות להערכת קרקע ופוטנציאל התכנון שלה
- ניתוח Best Use, שילוב אסטרטגיה ופרוגרמה בתהליכי התכנון
- בדיקות היתכנות לפרויקטים עתידיים
- הערכות שווי לנכסים כולל בדיקה והערכה של פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון שונים
- בניית הפרוגרמה והקונספט יחד עם ניהול ותיאום תכנון לפרויקטים ייחודיים – בתי מלון, מבני מסחר ותעסוקה
- הכנת תכניות עסקיות לפרויקטים, בחינת חלופות והכנת הצעות למכרזי ייזום/קרקע (מינהל ו/או רשויות)
- ניתוח הנכונות והאפקטיביות של שטחי בנייה מוצעים, אפיון מערכים ובינוי למשרדים ולתעשיות עתירות ידע, אפיון מגורים ושירותים נלווים, בתי מלון ופרוגרמות למבני ציבור
- ניהול, תאום ובקרה על מכרזים והתקשרויות, מפרטים טכניים וניהול חוזים
- ניהול דינאמי של הפוטנציאל המסחרי של פרויקטים, בראייה שיווקית
- ניהול בנייה ופיקוח

**בהמשך, רשימת פרויקטים חלקית - 2004 ואילך:**

- **מלון נופש, חוף הים קיבוץ פלמחים - ניהול פרוגרמתי הנדסי וכלכלי של הקמת מלון, 350 חדרי אירוח ו-13,000 מ"ר שטחים ציבוריים ושטחי שירות, שטח התכנית: 74 דונם בחוף הים.**

סה"כ שטח בנוי: כ-30,000 מ"ר.  
 אמדן עלות הקמה: \$55,000,000  
 אדריכלות: קימל אשכולות אדריכלים  
 מזמין: אוולון ומעוז דניאל בע"מ  
 ממליץ: פיני מלכה, מנכ"ל מעוז דניאל, 03-9525859



- **עיריית פתח-תקווה**

**1. פארק ירקון פ"ת -**

**ניהול התכנון, תכנון וניהול כלכלי בהכנת מסמך המדיניות הנגזר מתמ"מ 3/10, יחד עם ניהול פרויקט הכנת תכניות בנין עיר** מתאריות ותכניות חלקיות מפורטות, לשטח של 10,000 דונם, הכולל את כל שטחי צפון העיר פ"ת ממקורות הירקון במזרח לאורך תוואי הנחל עד לכביש כביש גהה במערב.

שטחי הפארקים בתחום העיר פתח תקווה מהווים 6,000 דונם מהתכנית, יחד עם הגן הלאומי. בתכנית כלולות כ-9,000 יח"ד ו-400,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. הקמת פארק עירוני בשטח של 1,600 דונם ופארק מטרופוליני של כ-4,400 דונם. הפרויקט מחייב רכישת קרקע בהיקף של כ-4,500 דונם לטובת הציבור.



**שטח התכנית: 10,000 דונם**  
**סה"כ שטח בנוי: כ-1.3 מיליון מ"ר.**

**אמדן עלות הקמת הפארק:**  
 500,000,000 ש"ח

**אדריכלות:** אדרי' יוחי לביא  
**ממליץ:** אדריכל העיר, סרגיו רטסקו, מנהל אגף תכנון העיר משה שמרלר

2. **איצטדיון כדורגל פ"ת -**

**ליווי כלכלי וניהול התב"ע** בפרויקט הקמת איצטדיון כדורגל עירוני חדש. הליווי כלל הכנת תקציבים, תוכניות מימון, ייצוג הרשות המקומית מול משרד הפנים המועצה להסדר הימורים בספורט, המינהל ועוד.

**שטח התכנית:** 300 דונם  
**סה"כ שטח בנוי:** 10,000 מושבים  
**אמזן עלות הקמה:** 140 מליון ש"ח  
**אדריכלות:** גולדשטיין, ארדיטי, בן נעים  
**ממליץ:** מנהל אגף תכנון העיר משה שמרלר

3. **מרכז העיר פ"ת חובבי ציון, פ"ת -**

**ניהול התכנון והפרוגרמה הכלכלית לשינוי התב"ע** של מתחם לשימור והתחדשות עירונית בשטח של 31 דונם. הפרויקט בהיקף של 495 יח"ד ושטחי מסחר.



עבודתנו כללה ניתוח כלכלי של הפרויקט וחלופות מימוש שלו, הכנת פרוגרמה למתכננים וניהול התכנון עד הפקדה. עבודתנו כוללת את ייצוג העירייה בועדה המחוזית, וכן מול בעלי הנכסים במתחם.

**שטח התכנית:** 31 דונם  
**סה"כ שטח בנוי:** 495 יח"ד ושטחי מסחר  
**אדריכלות:** אורי זרובבל

4. **פרדס איזקסון -**

**פארק שעשועים ופנאי, פ"ת - ניהול תכנון וקידום** הפיכת פרדס מעובד בשטח של 100 דונם בתחום נחל הירקון, לפארק של מתקני שעשועים ייחודיים ופינות פנאי.

הקרקע הוקצתה על ידי הבעלים לעירייה, והעירייה תקים ותתחזק את הפארק לטובת הציבור. התכנון כולל התייחסות לשימור ושחזור, מחזור ונושאי הגנת סביבה נוספים.

5. **תכנית אב פתח תקווה -**

**ליווי כלכלי לתכנית האב של העיר**, כחלק מצוות בראשות אדר' יוסי פרחי. העבודה בשלבים ונעשית בתיאום עם צוות מתכננים רחב, וכוללת בדיקה מעמיקה של משאבי הרשות מול הצרכים העתידיים.

6. **כיכר בית העירייה בפ"ת -**

**ניתוח כדאיות כלכלית ותכנונית** בכלל זה הצעה של חלופות תכנוניות לפרויקט. **מזמין:** עיריית פתח תקווה

7. **ספריה וקונסרבטוריון למוסיקה בפתח תקווה -**

**ניהול התכנון של הפרויקט** תוך הגשת הצעה למיקום בניין הספרייה העירונית בהתאם לתחזיות ההתפתחות של העיר פ"ת.

**מזמין:** עיריית פתח תקווה



• **עיריית חדרה**

1. **פארק חדרה -**

**תכנון וניהול תכנון הכנת תכנית שלד לפארק חדרה** – תכנית של פארק מטרופוליני בצפון העיר חדרה, המלווה את תוואי נחל חדרה, ועיקרה שמירה על שטחים ירוקים תוך שילוב של פעילויות תרבות פנאי ונופש, הסדרת שימושים, הטמעת תשתיות והסדרת תנועה.

שטח התכנית: 4,000 דונם  
סה"כ שטח בנוי: 600,000 מ"ר  
אמזן עלות הקמה:  
מזמין: עיריית חדרה  
ממליץ: אדריכל העיר, אבישי קימלדורף

2. **מתחם 3 - חדרה -**

**ניהול התכנון והכלכלה - תכנית מתאר מפורטת** לשטח של כ-850 דונם בצפון מזרח העיר חדרה, לשימושי פארק אינטנסיבי.

אדריכל: ערן מבל  
מזמין: עיריית חדרה ואחרים  
ממליץ: אדריכל העיר, אבישי קימלדורף

• **קיסריה**

**תכנון וניהול התכנון הכולל לחברה לפיתוח קיסריה**, קביעת היעדים הפרוגרמאטיים-כלכליים, לפעילות האסטרטגית, כולל אחריות על תקציבי הפיתוח, הקמה וניהול של צוותי התכנון השונים, קידום מול הוועדות השונות וגופים כמו רט"ג, רע"ת ואחרים.

בין התכניות המנוהלות בקיסריה ומקודמות על ידינו:

1. **תכנית מתאר ליישוב -**

לפי יעד אוכלוסין של 10,000 תושבים, כולל מגורים, אתרי עתיקות ומורשת, מלונאות נופש וספורט  
שטח התכנית: 10,000 דונם  
סה"כ תוספת יחידות דיור וחדרים מלונאיים: כ-2,500 יח"ד  
אדריכל: נעמה מליס אדריכלות ובינוי ערים

2. **פארק התעשייה -**

תכנית לניוד ותוספת זכויות לפארק הקיים, כולל טיפול במתחם הרכבת  
שטח התכנית: 2,000 דונם  
היקף הזכויות: 1,500,000 מ"ר לתעסוקה, מסחר ושימושים נלווים  
אדריכל: הרי ברנד

3. **העיר הביזנטית -**

נספח תיירותי כולל ליישוב, כולל אטרקציות, אכסון מלונאי, מערכי שת"פ עם רט"ג ורע"ת, שת"פ עם קיבוץ שדות ים.  
שטח התכנית: 1,000 דונם  
הזכויות: הסדרת שימושי נופש תיירות ופנאי בתוך מתחם שימור ארכיאולוגי, כולל כ-20,000 מ"ר מסחר, וכ-600 חדרים מלונאיים  
אדריכל שימור: גובי קרטס

4. **שכונת הגולף -**

מלונאות ומגורי נופש בסמוך למגרש הגולף המשופץ, סה"כ כ-350 יח"ד + מלון

5. **נמל קיסריה -**

תכנית מפורטת לשטחי תצוגה ומסחר בתחום החומה הצלבנית. תכנית למימוש רב שלבי המשלבת חפירה ארכיאולוגית, שימור ושיחזור ממצאים, והכשרת מגוון שירותים למבקרים.

6. **חוף האקוודוקט -**  
תכנית מפורטת לגן לאומי, שירותי חוף והסדרת חניה בתחום שני האקוודוקטים. כ-1,400 מ"ר מסחר ושירותים, 800 מקומות חניה והכרזה של גן לאומי
7. **שכונה 12 -**  
בחינת חלופות תכנון לשכונה ירוקה, 240 יח"ד.
8. **מתחם 34 בפארק התעשייה -**  
קידום בנייה ירוקה בתוך פארק התעשייה לשימושי היי טק וביוטכנולוגיה, 32,000 מ"ר תעסוקה בשלושה מבנים.

מזמין: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד דה רוטשילד בע"מ  
ממליץ: מיכאל כרסנטי, מנכ"ל

- **דיור מוגן עיר ימים, נתניה -**  
**ניהול התכנון לשינוי תב"ע לבנייה של דיור מוגן** במסגרת הפרויקט של עיר ימים בנתניה. יצירה של תמהיל שימושים מעורב, קניון, משרדים ודיור מוגן, כאשר השימושים תומכים זה בזה ויוצרים ניצול יעיל של הקרקע ומייצרים שימוש שטרם ניתן לו מענה בנתניה לאוכלוסייה בוגרת עצמאית.

סה"כ שטח מגרש: 58 דונם  
סה"כ שטח בנוי: 330 יח"ד יחד עם מסחר של כ-8,000 מ"ר  
אדריכלות: אדר' דב קורן  
מזמין: שיכון ובינוי ואזורים בע"מ  
ממליץ: ראש אגף תכנון אדריכל ענת אלנר

- **מתחם אלונים, תל אביב -**  
ניהול הכנת תכנית מפורטת למתחם תעסוקה על נתיבי איילון

שטח התכנית: 9,000 מ"ר  
סה"כ שטח בנוי: 60,000 מ"ר מעל הקרקע, 40,000 מתחת לקרקע  
אמזן עלות הקמה: 350 מליון ש"ח  
אדריכלות: אמאב אדריכלות  
מזמין: נתיבי איילון בע"מ יחד עם פרטיים סבירסקי וגולדשטיין  
ממליץ: אורי גולדשטיין להוסיף את האחראית בנתיבי איילון

- **פינוי בינוי החייל האלמוני, ראש"צ -**  
ניהול התכנון והפרוגרמה הכלכלית לתב"ע לפינוי בינוי נרחב בלב ראשון לציון. בפרויקט המוצע מעל 1,000 יח"ד במפגש הרחובות הרצל וז'בוטינסקי במרכז העיר. התכנית כוללת שטחים פתוחים לציבור.

שטח התכנית: 27 דונם  
סה"כ שטח בנוי: 120,000 מ"ר וכ-1,000 יח"ד  
אדריכלות: פייגין אדריכלים  
המזמין: מעוז דניאל בע"מ





- **הילטון וורשה, פולין - נציגי הבעלים בתאום התכנון והקשר עם רשת הילטון העולמית ושוכרי משנה בפרויקט.**

313 חדרים עם מרכז הכנסים הגדול בוורשה. המלון נפתח באפריל 2006.

המלון כולל סניף ראשון של הולמס פלייס בפולין, 4,000 מ"ר, קזינו, מסעדות וחנויות.

שטח בנוי: 31,000 מ"ר

תקציב הקמה: 40 מליון יורו

אדריכל: פייגין אדריכלים יחד עם Ryba

מזמין: אלרן נדל"ן

ממליץ: יוסי גרנות 0544-381766

- **לילינבלום 9, ת"א - ניהול שלבי היזום של הקמת מלון בוטיק יוקרתי במבנה שהיה המלון הראשון של תל אביב.**  
ארגון תחרות אדריכלים לבחירת מתכנן, אפיון פרוגרמה ואומדן עלויות. הפרויקט כולל שימור, שחזור ובניית אגף חדש.

#### • חברת טבע

1. **טבע אסיא - יכין חקל - ז'בוטינסקי, פתח תקוה - ניהול הכנת תב"ע משותפת לחברת יכין חקל ולחברת טבע, על שטח של כ-42 דונם, להקמת קמפוס ההנהלה העולמית של חברת טבע, על מפעל אסיא ההיסטורי, והסדרת שימושי תעסוקה בחלק של יכין. התכנית קיבלה תוקף בחודש אפריל 2006.**

שטח התכנית: 42 דונם

היקף הזכויות: 80,000 מ"ר לתעסוקה

אדריכל: מולי רוה

מזמין: טבע ויכין חקל

ממליץ: דוד ספיר, יכין חקל

דב בן דב, טבע נכסים

2. **תב"ע לשינוי ייעוד חקלאי - רח' דנמרק, פתח תקוה - ניהול הכנת תב"ע לשינוי ייעוד מחקלאי לתעסוקה, על מנת לייצר עתודת שטח תעסוקה לקמפוס של חברת טבע שיוקם במתחם אסיא.**  
הניהול כולל יצוג המזמין בועדה המקומית והמחוזית, בכל הקשור למסמכי התכנית והאספקטים הכלכליים הקשורים אליה.

שטח התכנית: 10 דונם

היקף הזכויות: 20,000 מ"ר לתעסוקה

אדריכל: מולי רוה

מזמין: טבע

ממליץ: דב בן דב, טבע נכסים

3. **קמפוס טבע - השתתפות בצוות החשיבה והפרוגרמה של חברת טבע לקראת הקמת בית להנהלה העולמית של החברה, כולל ייעוץ כלכלי של החלופות העומדות לבחינה.**  
מזמין: חב' טבע

4. חב' טבע - ביוגנריקה -  
ניתוח חלופות בינוי וחלופות כלכליות למיקום חטיבה חדשה של חברת טבע, בין רחובות לאשדוד.  
מזמין: חב' טבע

5. חב' טבע - מרכז לוגיסטי -  
איתור והערכה כלכלית ותפעולית של חלופות להקמת מרכזים לוגיסטיים לחטיבת התפעול ולחטיבת בתי המרקחת.  
מזמין: חב' טבע

6. מפעל פאקא בבית ים -  
ניתוח תכנוני וכלכלי לחלופות פיתוח ושינויי יעוד למגרש בשטח של 25 דונם. מזמין: חב' טבע

● **אפריקה ישראל/נכסים**

1. מתחם יכין ז'בוטינסקי, פתח תקוה -  
בדיקת היתכנות כלכלית ובניית פרוגרמת לקראת הכנת תב"ע מפורטת לשימושי תעסוקה, מגורים ומסחר לפרויקט בינוי בהיקף של 50,000 מ"ר, לחברת אפריקה נכסים מקבוצת אפריקה ישראל.  
הבדיקה כוללת היתכנות תכנונית/סטטוטורית/כלכלית כולל לוחות זמנים צפויים למימוש.  
מזמין: אפריקה נכסים

2. מרכז טברסקיה, מוסקבה -  
ניתוח היתכנות ובדיקת כדאיות להקמה של קניון בשטח של 100,000 מ"ר  
מזמין: חברת אפ"י אירופה

3. פרדוביצה, צ'כיה -  
בדיקה תכנונית וכלכלית של קניון הגדול המוקם על ידי חברת אפריקה ישראל, כולל ניתוח המערכות המתוכננות בראייה תפעולית עתידית.  
מזמין: אפ"י אירופה

● **אמישראל/בע"מ -**  
ליווי מערך הנדליין שנמצא בבעלות החברה, בדיקות היתכנות תכנונית וכלכלית לאתרים של החברה באתרים שונים ברחבי הארץ.

● **קמפוס קומברס - רענה -**  
ניהול תכנון והכנת הצעה במסגרת מכרז להקמת הקמפוס בשטח בנוי של 178,000 מ"ר העבודה כללה בנייה של תקציב ביצוע מפורט לכל ההקמה של הפרויקט, כולל פריסת תזרים בהתאם ללוחות זמנים ושלביות ביצוע.  
מזמין: א. ארנסון





- **Platinum Towers, Warsaw**  
**נציגי בעלים ותיאום תכנון** של 400 יחידות דיור בשני מגדלים במרכז וורשה.  
מזמין: אלרן נדל"ן

- **HPO וורשה**  
**נציגי בעלים ותיאום תכנון** של מגדל משרדים בן 27 קומות, שטח כולל 30,000 מ"ר מעל שלושה מרתפי חנייה, חלק מקומפלקס הילטון.  
מזמין: אלרן נדל"ן