

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

**בקשה לקבלת מידע (RFI) מס' 01/2023
לבחינת אפשרות להקמה/בנייה/B.O.T לרבות
האפשרות לפרסם מכרז למימון, תכנון, הקמה,
תחזוקה ותפעול, (D.B.O.T) חכירה ועוד.**

**בתחום המקרקעין הידועים כגוש 8548 חלקה 14, מגרש 100
בתוכנית שד"160**

החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ

בקשה לקבלת מידע והצעות (RFI) מס' 01/2023 בעניין הקמת מוסד ציבורי במקרקעין הידועים כגוש 8548 חלקה 14, מגרש 100

כללי:

1.1. החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון בע"מ (להלן: "החברה"), פונה בזאת לציבור בבקשה לקבל מידע והצעות שונות להקמת פרויקט פעיל ומצליח לרווחת הציבור הכל על פי השימושים המותרים בשימוש ציבורי על פי סעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבנייה (להלן: "הפרויקט").

1.2. גוש 8548 חלקה 14, "מגרש 100" (להלן: "המקרקעין").

1.3. לשם כך, מזמינה בזאת החברה את ציבור המתעניינים הרואים בעצמם מועמדים להקמת הפרויקט לפנות אליה ולמסור לה מידע שיסייע לה לגבש את מכרז הקמה של מוסד ציבורי בהתאם לשימושים המותרים בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה.

1.4. לויז:

תאריך	פעולה
20/04/2023 שעה 15:00	מועד אחרון לקבלת שאלות והבהרות
01/05/2023 שעה 12:00	מועד אחרון למענה לבקשה

1.5. מתווה העסקה המבוקש:

1.5.1. גורם פרטי אשר יתכנן ויקים את הפרויקט באופן מלא;

1.5.2. שטחי הפרויקט: יהיו שייכים לחברה/מועצה באופן בלעדי;

1.5.3. שטחי הפרויקט: היזם יהיה בבחינת חוכר/בר רשות במקרקעין לתקופה ארוכה (של 25 שנה החל מהשלמת הבניה) שבמהלכה יחזיק ויתפעל באופן עצמאי את שטחי הפרויקט.

1.5.4. בתום התקופה שתוגדר, המקרקעין יושבו במלואם לחברה/מועצה.

1.6. נכון להיום התוכנית החלה על המקרקעין הינה תוכנית שד/160.

1.7. החברה מעוניינת לקבלת התייחסות, מידע, הצעות ורעיונות מגוונים ומפורטים ככל הניתן לתכנון (לרבות שינוי וביצוע הפרויקט כאשר מובהר ומודגש כי כל ההצעות צריכות להיות בנות אישור **בסמכות ועדה מקומית בלבד**). (להלן: "הפנייה לקבלת מידע" או "הפניה").

2. נתוני המקרקעין/הפרויקט:

2.1. גוש: 8548 חלקה: 14

2.2. תב"ע: שד/160

2.3. מגרש מספר 100 בשטח של כ-9,000 מ"ר.

3. מהות הבקשה לקבלת מידע

החברה מזמינה בזאת גורמים המתעניינים בבניה והפעלה של הפרויקט למסור לה מידע בנוגע לתכנון לרבות שינוי תכנית החלה (באישור של ועדה מקומית בלבד), לבניה, אופן התפעול, תכנית כלכלית וכיו"ב, כפי שיפורט להלן.

4. ציבור המשיבים

- 4.1. פניה זו מיועדת לכל המעוניינים (לרבות, אך לא רק, פרטיים, רשתות, גופים ציבוריים או כאלה המספקים שירותים בעלי אופי ציבורי), להביא בפני החברה מידע המצוי ברשותם, אשר יש בו כדי לסייע לגיבוש מסמכי מכרז השימוש העתידי אשר יפורסם לטובת הקמת והפעלת הנכס, כמפורט להלן.
- 4.2. כל הרואה עצמו מתאים לתיאור שהוצג לעיל, מוזמן להשיב על הפניה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 6 להלן (להלן: "משיב").
- 4.3. בהמשך לקבלת הנתונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבקש מהמשיבים לתת מענה וכל מידע נוסף שלו שיידרש לחברה, וכן לזמן אותם לדיון בפניה, הכל כפי שתראה לנכון.

5. המענה לבקשה

5.1. על המשיבים המעוניינים להגיש מענה לפניה זו להתייחס במענה כאמור לפרטים הבאים:

5.1.1. פרטי המשיב:

- א. שם המשיב, כתובתו ופרטי התקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין המענה לפניה זו.
- ב. פירוט ניסיון המשיב.
- ג. מידע, מסמכים והערכות כלכליות אודות הקמת הפרויקט כמפורט בפניה זו;

5.1.2. פרטים לגבי תכנון, בניה והפעלה של הפרויקט:

המשיבים מוזמנים להציג התייחסות לנושאים הבאים:

- 5.1.2.1. שינויים תכנוניים מוצאים.
- 5.1.2.2. היתכנות כלכלית ותפעולית להקמה והפעלה של הפרויקט כמבוקש בפניה זו.
- 5.1.2.3. אומדני העלויות הכרוכות בהקמת הפרויקט.
- 5.1.2.4. חלופות כלכליות שונות להקמת והפעלת הפרויקט.
- 5.1.2.5. הערכות כלכליות מקדמיות בקשר עם עלויות הקמת הפרויקט לרבות תכנית עסקית.
- 5.1.2.6. התייחסות ללוח זמנים להקמת הפרויקט.
- 5.1.2.7. התייחסות עניינית למגבלות כלכליות, רגולטוריות, סביבתיות וכדי אשר עלולות לפגוע בפרויקט.
- 5.1.2.8. חלופות המתייחסות לתקופת ההפעלה על ידי היזם וההשפעות הכלכליות.
- 5.1.2.9. כל מידע נוסף העשוי לסייע לחברה בקבלת החלטה ביחס לתכנון ו/או ביצוע הפרויקט.

5.2. החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.

5.3. על המשיב לעיין היטב בתכנית ולבסס עליה את המענה.

5.4. הגשת המענה אינה כרוכה בתשלום כלשהו.

5.5. המענה לבקשה יוגש בקובץ word בלבד באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת elazar@dsharon.org.il.

כל המעוניין להשיב לבקשה זו מתבקש לעשות כן לא יאוחר מיום 01/05/2023 בשעה 12:00 לידי זהבה (להלן: איש הקשר) באמצעות שליחה לדוא"ל elazar@dsharon.org.il. יש לוודא הגעת המענה, באמצעות טלפון 03-9000620 ואו באמצעות הדוא"ל בכתובת שצוינה.

6. הבהרות

- 6.1. שאלות ובקשות להבהרות ניתן לשלוח לידי ליאור, באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת liorg@dsharon.co.il או לפנות בטלפון 052-7589204 לא יאוחר מיום 20/04/2023 בשעה 15:00.
- 6.2. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או לבקשות ההבהרה ו/או לחלק מהן.

7. פירוט מידע כללי אודות הגוף העונה לפנייה

טבלה מס' 1: מידע כללי אודות הגוף

	שם הגוף
	המעמד המשפטי של הגוף ומספרו
	שם איש/אשת קשר בגוף
	פרטי יצירת קשר
	תיאור תמציתי של הגוף: מטרתו, גודלו (בהיקף עובדים ובהיקף תקציב) ועיקרי פעולתו
	עבודות/שירותים הניתנים על ידי הגוף שם ומהות

טבלה מס' 2: פירוט מידע ספציפי העונה על הפנייה:

	פרופיל עסקי של המשיב וניסיונו.
	ידע וניסיון בניהול, תפעול ואחזקת מוסד הציבורי.
	תיאור פרטים ונתונים המעידים על המשיב ויכולותיו לתכנן ולהקים את המתחם ולהפעילו וכן תקופת ההקמה וההפעלה הנדרשות לצורך היתכנות כלכלית.
	הנתונים הטכניים והמסחריים הדרושים להפעלה האופטימלית של המתחם
	אומדן משוער של ההוצאות הכרוכות בתכנון והקמה של המתחם וההוצאות הכרוכות בניהול, הפעלת ותחזוקת המתחם תוך פירוט עלויות עיקריות המלצות לגבי אופן ביצוע

במענה לפנייה זו, הגוף מתבקש לפרט לעניין המידע הנדרש בפנייה, מה הידע והניסיון הקודמים בכל אחד מהפריטים הבאים וכן המלצות לאופן ביצוע הפרויקט.

8. שמירת זכויות

- 8.1. בקשה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד. כמו כן, החברה אינה מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך מושא בקשה זו.
- 8.2. אין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה או כדי להוות בסיס להתקשרות מכל סוג שהוא בין החברה והמשיב, ואין בו כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה ו/או עניין בר הגנה מסוג כלשהו.

- 8.3. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי כל פרט מהפרטים המצוינים בבקשה זו נתון לשינוי על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה, ואין בו כדי לחייב את החברה בכל דרך שהיא. מבלי לגרוע מכלליות האמור, החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מועד הגשת המענה, וכן את הזכות לבטל הליך זה בלי שתהא חייבת במתן הנמקה לכך.
- 8.4. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם כאמור, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפניה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.5. לחברה תהיה זכות מלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש במידע שיועבר, כולו או חלקו, לצרכי הכנת מכרז ו/או כל הליך ו/או פעולה אחרת שתחליט לגביהם. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לא להתייחס ו/או לדחות באופן מלא ו/או חלקי כל מידע שיועבר אליה במסגרת המענה.
- 8.6. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה תחולנה על המשיב בלבד, ובשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שיגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
- 8.7. החברה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפניה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם הנכס, ולמשיבים לפניה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 8.8. החברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון שנמסר לה במענה לפניה זו לכל גורם מטעמה וכן, לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפניה זו ולמשיבים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
- 8.9. החברה רשאית לבטל את הפניה לקבלת מידע זו או לצאת בפניה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 8.10. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.
- 8.11. החברה שומרת לעצמה את הזכות לקיים מפגש אליו יוזמנו המשיבים שנטלו חלק בשלב זה של הבקשה או חלקם לקבלת מידע.

מר בן ציון איתן,

מנכ"ל החברה הכלכלית לפיתוח דרום השרון