

החברה לפיתוח זבולון בע"מ

בקשה לקבלת מידע (RFI) מס' 01/2025 להקמת מבנה למטרות שימוש ציבורי ומסחרי במודל DBOT במתחם בכפר ביאליק

מאי 2025

בקשה לקבלת מידע (RFI) מס' 01/2025 להקמת מבנה למטרות שימוש ציבורי ומסחרי במודל DBOT

במתחם בכפר ביאליק

1. כללי

- 1.1. מועצה אזורית זבולון (להלן: **המועצה**) היא הבעלים של מקרקעין ביעודים שונים בגבולות המוניציפליים שלה.
- 1.2. המועצה הסמיכה את החברה לפיתוח זבולון בע"מ (להלן: **החברה**) לפעול מטעמה ועבורה לצורך בחינת אפשרות לביצוע פרויקט בשיתוף עם גורם פרטי (PPP) במקרקעין שפריטיהם יובאו להלן המצויים במתחם בצדו המערבי של כפר ביאליק במודל DBOT (להלן: **"המקרקעין"**), הכל כפי שיפורט להלן (להלן: **"הפרויקט"**).
- 1.3. במסגרת הפרויקט היזם עתיד לקבל זכויות לתכנון, הקמה ותפעול של מבנה לשימוש מסחרי וציבורי, לרבות חניון, לתקופה שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים, שבסיומה ימסור את כל המבנה לרשות המועצה ללא כל תמורה.
- 1.4. החל ממועד הקמת המבנה יוכל היזם להפיק הכנסות מהשכרת שטחים ומתן שירותים נלווים, וזאת בתמורה לתשלום חודשי.

2. פרטי המקרקעין

- 2.1. גוש: 11839, חלקה: 69, שטח כולל: כ-18,264 מ"ר.
- 2.2. תב"ע חלות: מספר 301-1250042 (תכנית המתאר המקומית, מופקדת).
- 2.3. השטח הכולל של החלקה מחולק לשלושה תאי שטח: תא שטח 200 בו קיים מבנה של אקו"ם, תא שטח 327 ביעוד שצ"פ ותא שטח 201 בו הפרויקט עם קרקע זמינה לפיתוח (ראו **נספח א'**): ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל של כ-6,012 מ"ר. בחלקו נקבעה זכות מעבר לרכב וחנייה.
- 2.4. זכויות הבניה המותרות: 150% שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת, מתוכם עד 20% עבור שימוש למסחר, ועד 25 מ"ר עבור הקמת חדר טרפו. 6% עיקרי מתחת לכניסה הקובעת ו-75% שירות מתחת לכניסה הקובעת עבור חניה תת קרקעית, חדרי מכונות.
- 2.5. הפרויקט ממוקם בסביבה אסטרטגית המשרתת כ-144,000 תושבים בטווח נגישות קרוב.
- 2.6. שימושים מותרים: מבנים לצרכי ציבור, בריאות וקהילה כגון: בתי ספר, ספורט, גנים, מבנים לצרכי דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, מרכזי יום ומרכזי חינוך לבעלי מוגבלויות, לרבות פנימייה עבור, שטחי מסחר, בית קפה, הכל כמפורט בתוכנית 301-1250042.
- 2.7. יודגש כי הפירוט בסעיף לעיל הוא לדוגמא, ואינו ממצא את כל האפשרויות ביחס לשימושים המותרים, ואין בו כדי למנוע מהחברה להגביל במפורש שימוש אף אם הותר באיזה מהתוכניות. המשיבים מוזמנים להציע שימושים נוספים התואמים את ייעוד הקרקע לשיקול דעת החברה.
- 2.8. כמו כן יובהר כי תערך בחינה של השתלבות התכלית/השימוש המוצע בסביבה מבחינת אופי, תפעול, עיצוב והשפעה על הסביבה.

3. ציבור המשיבים

- 3.1. פניה זו מיועדת לכל המעוניינים להביא בפני החברה מידע אשר יש בו כדי לסייע לגיבוש מסמכי המכרז, כמפורט להלן.

- 3.2. כל הרואה עצמו מתאים לתיאור שהוצג לעיל, מוזמן להשיב על הפניה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4 להלן (להלן: "משיב").
- 3.3. בהמשך לקבלת הנתונים, החברה שומרת לעצמה את הזכות לבקש מהמשיבים לתת מענה וכל מידע נוסף שיידרש לחברה, וכן לזמן אותם לדיון בפניה, הכל כפי שתראה לנכון.

4. המענה לבקשה

- 4.1. על המשיבים המעוניינים להגיש מענה לפניה זו להתייחס במענה כאמור לפרטים הבאים:
- 4.1.1. פרטי המשיב:
- 4.1.1.1. שם המשיב, כתובתו ופרטי התקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין המענה לפניה זו.
- 4.1.1.2. פירוט ניסיון המשיב בייזום פרויקטים דומים.
- 4.1.2. פרטים לגבי הפרויקט:
- המשיבים מתבקשים להציג התייחסות לנושאים הבאים:
- 4.1.2.1. תמהיל שימושים מוצעים במתחם.
- 4.1.2.2. צרכים ייחודיים לשימוש המוצע.
- 4.1.2.3. משך תקופת השכירות/ההפעלה, להבטחת היתכנות כלכלית.
- 4.1.2.4. תוכנית העמדה ראשונית ו/או עקרונות תכנון אפשריים.
- 4.1.2.5. מבנה חלוקת ההכנסות והרווחים בין המועצה לבין היזם.
- 4.1.3. כל נתון נוסף או הצעות רלוונטיות, כפי שיראו למשיב לנכון להביא בפני החברה.
- 4.2. המענה לא יכול להצעה כספית לעניין ביצוע הפרויקט או חלקו.
- 4.3. החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.
- 4.4. הגשת המענה אינה כרוכה בתשלום כלשהו.
- 4.5. הבהרות: שאלות ובקשות להבהרות ניתן לשלוח בקובץ WORD בלבד לידי יעריט גולומביק, באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת YearitG@zvulun.co.il לא יאוחר מיום 8.6.2025 בשעה 12:00. החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או לבקשות ההבהרה ו/או לחלק מהן.
- 4.6. הגשת המענה: המענה לבקשה יוגש בקובץ WORD בלבד לידי יעריט גולומביק באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת YearitG@zvulun.co.il לא יאוחר מיום 19.6.2025 בשעה 12:00.

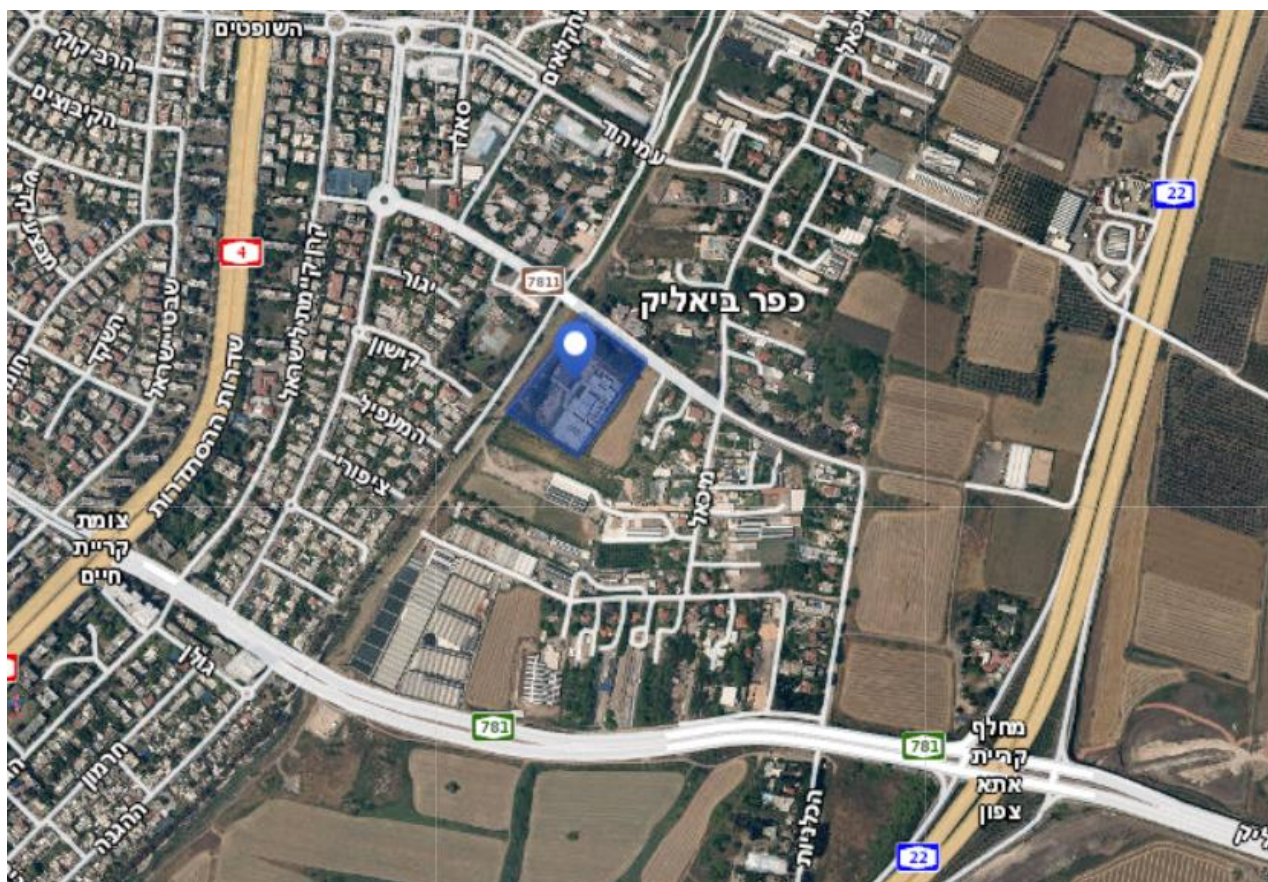
5. תנאים כלליים

- 5.1. 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.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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 או לצאת בפניה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי בלי שתהא חייבת במתן הנמקה לכך.
- 5.4. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם כאמור, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפניה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 5.5. 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, ולמשיבים לפניה זו לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
- 5.6. החברה תהיה רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי לא להתייחס ו/או לדחות באופן מלא ו/או חלקי כל מידע שיועבר אליה במסגרת המענה.
- 5.7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה והגשתו הן באחריותם הבלעדית של המשיבים בלבד ועל חשבונם. בשום 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.
- 5.8. החברה לא תתחשב בעצם הגשת מענה או באי הגשת מענה לפניה זו, כשיקול בכל הליך עתידי בקשר עם הפרויקט, ולמשיבים לפניה זו לא יהיו כל טענות בקשר לכך.
- 5.9. 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.
- 5.10. המשיב מצהיר כי אין במידע שימסור כדי לפגוע בזכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, וכי הוא לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את החברה מיד עם קבלת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או יתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד.
- 5.11. מתן מענה לפנייה זו מהווה הסכמה לכל האמור במסמך זה ומחייב את המשיב שלא יהיו לו תביעות או דרישות מהחברה או מכל גורם אחר בקשר לשימוש במידע שיימסר על ידו.
- 5.12. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.

בכבוד רב,
החברה לפיתוח זבולון בע"מ

נספח א' - מיקום הפרויקט



מיקום הפרויקט על רקע התב"ע המופקדת

