

## פניה לקבלת מידע (RFI) בנושא הקמה והפעלה של מרכז מסחרי באזור תעשייה שער בנימין בתחום המועצה האזורית מטה בנימין

חברה כלכלית בנימין בע"מ (חברה עירונית המצויה בבעלות מלאה של המועצה האזורית מטה בנימין) פונה בזה לקבלת מידע כדלקמן:	
נושא הפניה	בקשה לקבלת מידע (RFI) בדבר הקמה והפעלה של מרכז מסחרי באזור תעשייה שער בנימין בתחום המועצה האזורית מטה בנימין.
מועד אחרון למשלוח שאלות	24/3/2024 בשעה 16:00.
מועד ומקום הגשת המענה	לא יאוחר מיום 31/3/2024 בשעה 12:00 לתיבת דוא"ל מכרזים <a href="mailto:actionm@binyamin.org.il">actionm@binyamin.org.il</a>
אופן קבלת טפסי הבקשה והמענה ופרטים נוספים	באתר החברה בכתובת:  <a href="https://cbinyamin.org.il">/https://cbinyamin.org.il</a> תחת לשונית "מכרזים"  או במשרדי החברה בבית הערבה, שער בנימין.
מהות הבקשה	מטרת הבקשה הינה לאתר גופים/תאגידיים/יזמים המסוגלים להתקשר עם החברה הכלכלית בנימין בעסקה להקמה והפעלה של מרכז מסחרי בשער בנימין.

# פניה לקבלת מידע (RFI) בנושא הקמה והפעלה של מרכז מסחרי באזור תעשייה

## שער בנימין בתחום המועצה האזורית מטה בנימין

### 1. רקע:

- 1.1 חברה כלכלית בנימין בע"מ (להלן- **החברה/החכ"ל**) הינה חברה עירונית המצויה בבעלות מלאה של המועצה האזורית מטה בנימין. החברה הוקמה כדי לשמע זרוע ביצועית של המועצה ובכלל זה, קיבלה את הסמכות לנהל פרויקט במסגרתו יוקם מרכז מסחרי בשטח המועצה.
- 1.2 החברה מעוניינת לבחון אפשרות להתקשר עם גופים שונים/שותפויות/חברות/עמותות (להלן-**המציע**) לביצוע עסקה להקמה והפעלה של מרכז מסחרי באזור התעשייה שער בנימין (להלן- **הפרויקט/המרכז המסחרי**) וכן, לבחון את המתכונת ו/או המודלים השונים לביצוע האמור (להלן-**המענה**).
- 1.3 יצוין כי מטרת ההליך היא לקבל מידע ורעיונות ביחס למודל ההתקשרות להקמה ולהפעלה של המרכז המסחרי כאשר החברה אינה מכוונת למודל התקשרות ספציפי או להתקשרות עם סוגי גופים ספציפיים והמציע רשאי להציע כל מודל התקשרות חוקי.
- 1.4 יובהר כי הוצאת הפרויקט אל הפועל כפופה, בין היתר, להסדרה חוזית של המועצה מול הממונה כהגדרתו להלן בקשר עם שימוש צד שלישי בקרקע, לקבלת אישור מליאת המועצה האזורית מטה בנימין ולקבלת אישורים נדרשים ממשדד הפנים על פי סעיף 45א לחוק יסודות התקציב וחוזר מנכ"ל משרד הפנים 04/2020 וכל אישור רגולטורי נדרש אחר.

### 2. מעמד וייעוד הקרקע:

- 2.1 הקרקע עליה מעוניינות המועצה והחברה להקים את הפרויקט, היא קרקע בשטח של 9.55 דונם הנמצאת בתל מרים, שער בנימין, מגרש מס' 202 שייעודו הוא, בין השאר, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2 המועצה האזורית מטה בנימין, חכרה את הקרקע מהממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון (להלן: "**הממונה**") לתקופה שמיום 27.7.16 ועד ליום 26.7.2065 כאשר למועצה קיימת זכות לחדש את החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים.
- 2.3 על פי הידוע לחברה, זכויות הבניה במגרש הן, כדלקמן:
  - א. ייעוד מגרש 202 הוא מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.
  - ב. שטח מותר לבניה - 165% משטח המגרש, שהם 15,757.5 מ"ר (מתוך שטח זה נבנה מבנה מועצה בשטח של 6,026 מ"ר כך שזכויות הבניה הנתרות הינן בשטח של כ-9,740 מ"ר).
  - ג. חלוקת זכויות הבניה למסחר/ מבנים ומוסדות ציבור תקבע בתוכנית בנייה שתאושר ע"י הוועדה המקומית. השאיפה של החברה, בכפוף לאישור הוועדה המקומית, היא לנצל את זכויות הבניה המקסימאליות שנתרו, למטרת הקמת המרכז המסחרי.
  - ד. גובה בניה מקסימלי- 23 מ' ממפלס ה 0.00.
  - ה. מס' קומות: עד 4 קומות. בסמכות הוועדה המקומית לנייד עד קומה אחת מסך הקומות המירבי ממעל הקרקע למתחת הקרקע.
  - ו. קווי הבניין יהיו - 0 מ' קידמי.
- 2.4 מובהר בזאת כי אין במידע התכנוני המצוין בפנייה זו כדי להוות מידע שניתן להסתמך עליו. באחריות המציע לערוך את כל הבדיקות התכנוניות וללקט את כל המידע הרלוונטי לבקשה זו עובר להגשתה. ככל שהמידע האמור בפניה זאת אינו מדויק, החברה אינה לוקחת אחריות על תוכן הדברים והמציע נדרש לערוך בדיקה על חשבונו ובאחריותו ובהתעלם מהמידע, ככל שהוא שגוי ו/או אינו מדויק, ולהביא לידיעת החברה כל מידע שלטענתו נכון יותר במסגרת המענה.

### 3. מהות הפרויקט ותחומי הפעילות:

- 4.1 מועצה אזורית מטה בנימין משתרעת על שטח של כמיליון דונם באזור דרום השומרון, הרי בנימין וצפון הרי ירושלים ומונה 47 ישובים (שחלקם מהווים ישובים אולם אינם רשומים כיישות מוניציפאלית). לפי נתוני הלמ"ס, נכון לחודש ינואר 2024 מתגוררים במועצה אזורית מטה בנימין 77,330 תושבים. המועצה האזורית מדורגת 5 מתוך 10, בדירוג החברתי-כלכלי.
- 4.2 המועצה מתאפיינת באוכלוסייה צעירה ומשכילה בעלת פוטנציאל תעסוקתי רחב.
- 4.3 קצב התרחבות המועצה והגידול באוכלוסייה עולה בהרבה על הממוצע הארצי.
- 4.4 תהליך הפיתוח והאכלוס המואץ מצריך מתן מענה לצרכי האוכלוסייה, באמצעות עידוד צמיחה כלכלית, עוגנים תעסוקתיים, מוסדות תרבות ושירותים לקהילה, פיתוח פרויקטים כלכליים ותעסוקתיים וכיו"ב.
- 4.5 המרכז המסחרי מיועד לקום בשער בנימין. אזור התעסוקה "שער בנימין" הינו אזור בעל פוטנציאל צמיחה עצום, בו כבר פועלים עשרות עסקים ואף המועצה העתיקה אליו לאחרונה את משרדה, כאשר בעתיד צפוי לקום בשטח גם מרכז רפואי.
- 4.6 אזור התעסוקה כולל כ 41,000 מ"ר בנוי, מתוכם כ 12,500 מ"ר מסחר, בחנויות בודדות ולא במבנה אחד כולל סופרמרקטים, אופנה והנעלה, מוצרים לבית וקוסמטיקה.
- 4.7 אין באזור התעשייה שער בנימין נכון למועד פרסום הליך זה, מרכז מסחרי אחד אשר בו קיימים בתי עסק וחנויות במגוון תחומים המאוגדים תחת מבנה אחד והמעניקים לתושב חווית קניה ובילוי. בנוסף, אין במקום מתחם בילוי הכולל בתי אוכל, רשתות מזון ואטרקציות שונות, המהוות מקום בילוי וחוויה לתושב בשעות הפנאי.
- 4.8 מטרת הפרויקט היא כי המרכז המסחרי שיוקם, ישמש הן כפתרון עבור התושבים למסחר וקניות שכיום מבוצעות ברוב המקרים ברשויות סמוכות והן כמתחם חווייתי, קולינרי ותרבותי.
- 4.9 על פי הנתונים שבידי החברה, קיים ביקוש רב מצד תושבים למרכז מסחרי מעין זה.

### 4. נתונים שעל המציע לכלול במענה:

- 5.1 על המציע לתת במסגרת המענה להליך זה, ביטוי לנתונים הבאים (יצוין כי האמור להלן אינו חובה ונתון לשיקול דעת המציע אולם החברה מבקשת, ככל הניתן לכלול כמה שיותר פרטים במסגרת ההצעה):
  - מודל ההתקשרות המוצע עם החכ"ל. עדיפות החכ"ל הינה לביצוע התקשרות באחת משיטות ה PPP (בכלל זה BOT, DBOT), שיתוף פעולה באמצעות הקמת תאגיד, שיתוף פעולה ללא הקמת תאגיד, עסקת קומבינציה).
  - תחומי הפעילות של המרכז המסחרי לרבות סוג השירותים והפעילות במרכז המסחרי (למשל סוגי החנויות שיפעלו במקום, רשתות שיווק, ביגוד וקוסמטיקה, הסעדה ומזון, בית קולנוע, השכרת חללים, השכרת דוכנים).
  - תכנית עסקית ראשונית עקרונית הכוללת ככל הניתן התייחסות לנושאים הבאים: היקף ההשקעה הצפוי בפרויקט, מקורות מימון והיקף ההשקעה מהון עצמי המתוכנן ע"י המציע, הכנסות צפויות, תמורה/חלוקת רווחים לחברה.
  - תכנון עקרוני של הפרויקט, כולו או חלקו.
  - לוחות זמנים להקמת המרכז המסחרי.
  - אפשרות למשיכת רשתות גדולות למרכז המסחרי לרבות רשתות הנחשבות ל-"עוגן".

- התייחסות לתקני חניה נדרשים לרבות אפשרות להפעלת מתקני חניה.
- משך תקופת ההתקשרות המוצעת.
- דרישות ובקשות מהחכ"ל והמועצה.
- מגבלות תכנוניות/ קנייניות/ כלכליות ו/או תפעוליות וכיו"ב העלולות להיווצר בהקמת פרויקט כאמור.
- אופן ניהול הפרויקט לאחר הקמתו.

5.2 נוסף על כך, רשאי המציע לתת ביטוי במסגרת המענה לכל פרט ופרט הנראים לו לנכון.

## **5. מענה המציע בקשר עם הקמת הפרויקט והפעלתו:**

- 6.1 בקשה זו לקבלת מידע מופנית לגופים שונים/חברות/עמותות/שותפויות המעוניינים לתת מענה לבקשה ובעתיד להציע, במסגרת הליך פומבי שיפורסם, ככל שיפורסם, הצעה להקים את הפרויקט כפי שיתגבש לאחר קבלת המענה לבקשה זו.
- 6.2 במסגרת המענה ובנוסף לפרטים המצויינים בסעיף 4 לעיל יכלול המציע בהצעתו את הפרטים הבאים:
  - 6.1.1 פרטי המציע או הגוף המתעניין.
  - 6.1.2 שם מלא, כתובת ופרטי ההתקשרות, לרבות פרטי איש קשר לעניין מענה לפנייה זו.
  - 6.1.3 ניסיון, ככל שישנו, בתחום ניהול והקמה של פרויקטים דומים.
  - 6.1.4 פירוט תחומי העיסוק העיקריים של המציע.
  - 6.1.5 מגבלות רגולטוריות, ככל שקיימות, לגבי אותו יזם או גוף לעניין התמודדותו האפשרית בהליך המכרזי שיפורסם בהמשך.
  - 6.1.6 פרופיל חברה או כל פרט נוסף על המציע אשר המציע סבור כי רלוונטי לחברה.

## **6. כללי**

- 8.1 החברה שומרת על זכותה להזמין מציעים להצגת המענה בפניה ו/או למפגש ולסיור היכרות בשטחי המועצה ובמתחם הפרויקט. מציעים המעוניינים להציג את המענה ו/או להשתתף במפגש וסיור כאמור מתבקשים לציין זאת במענה שיוגש על ידם.
- 8.2 פנייה זו הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע **בלבד**, ואין בה כדי להוות שלב בהתקשרות כזו או אחרת עם מי מהמשיבים לפנייה. יודגש, כי אין בפנייה משום התחייבות של החברה להמשיך בתהליך זה, בכל דרך שהיא, ואיננה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות ואיננה מהווה הקמת מאגר ספקים.
- 8.3 מנגד, החברה מצהירה בזאת כי ידוע לה כי כל המידע שיוצג על ידי המציע במסגרת הצעתו, הינו לצורך הגשת ההצעה בלבד. השתתפות בהליך זה לא תחייב בשום אופן את המציע והוא לא יהיה חייב להשתתף בכל הליך עתידי שתבצע החברה.
- 8.4 כל ההוצאות הכרוכות בהגשת מידע יחולו על המציע בלבד כאשר המציע לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו לפנייה זו.

- 8.5 אין באמור במסמך זה משום התחייבות לפרסם הליך תחרותי בנושא כאמור, או התחייבות בקשר עם פרטי המכרז ככל שיפורסם כזה.
- 8.6 החברה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות הכנת הליך תחרותי ו/או התקשרות בכל דרך אחרת ו/או ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי וכל עוד אין מדובר במידע פרטי של המציע או מידע אותו הוא מבקש לשמור בסודיות.
- 8.7 החברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר לכל אדם הקשור אליה וכן לפרסם בדרך של הליך תחרותי ו/או בדרך אחרת, מידע אשר יצטבר כתוצאה מהליך זה, כל עוד אין מדובר במידע פרטי של המציע או מידע אותו הוא מבקש לשמור בסודיות.
- 8.8 שאלות הבהרה ניתן להפנות לחברה באמצעות דוא"ל [yosib@binyamin.org.il](mailto:yosib@binyamin.org.il) ולוודא הגעתו בדוא"ל חוזר שיישלח מהחברה, וזאת לא יאוחר מיום 24/3/2023 בשעה 16:00. החברה אינה מתחייבת להשיב על שאלות שיופנו אליה. מענה החברה או שינויים שיבוצעו בפניה זו יופיעו באתר האינטרנט של החברה.
- 8.9 החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בשאלות הבהרה או לפנות לקבלת מידע או כל נתון אחר למשיבים לפנייה זו, כולם או חלקם.
- 8.10 החברה תהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות שיקול דעת מקצועי, ובהתאם לצרכיה.
- 8.11 המענה לבקשה זו יוגש **בדוא"ל** עד ליום 31/3/2023 בשעה 12:00 לדוא"ל מכרזים [.actionm@binyamin.org.il](mailto:actionm@binyamin.org.il)

**בברכה,**

**יוסי בכר, מנכ"ל החברה**