

בקשה לקבלת מידע
(Request for Information)

20/2025

בעניין

**הקמת והפעלת מרכז לספורט ונופש (קאנטרי), במועצה אזורית
באר טוביה**

יולי 2025

בקשה לקבלת מידע

(Request for Information)

הקמת והפעלת מרכז לספורט ונופש (קאנטרי), במועצה אזורית באר טוביה

1. כללי

המועצה האזורית באר טוביה (להלן: "המועצה") מעוניינת בקבלת מידע הצעות/ רעיונות בכל הקשור להקמת והפעלת מרכז לספורט ונופש (קאנטרי), במועצה {מבנה שלד קיים} (להלן: קאנטרי עזר). כמו כן המועצה שוקלת להעביר לידי מפעיל חיצוני גם את תפעול קאנטרי ערוגות בו קיימת גם בריכה הידרותרפית (להלן: קאנטרי ערוגות).

1.1 גופים בעלי ידע ומומחיות מתאימים, ובכלל זה יזמים, מומחים להקמת ו/או להפעלת מרכזי ספורט ומתחמי קאנטרי ו/או בריכות שחיה ו/או כל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל (להלן: "המשתתפים") מוזמנים בזה להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות / רעיונות / מידע בכל הנוגע להשלמת העבודות ולהפעלה כאמור.

2. תיאור כללי של הפרויקט

2.1 קאנטרי עזר

בכוונת המועצה לבצע המשך בניית קאנטרי עזר במועצה, מבנה קיים בתחילת בנייה שהוקפאה. המועצה נמצאת בהליך של חידוש היתר בניה למתחם קאנטרי עזר. המועצה בוחנת האם לבנות את המתחם בעצמה או באמצעות יזם חיצוני.

2.1.1 תיאור מצב קיים:

- נמצא במגרש 101 (תכנית 169/03/8) גוש 2505 חלקה 36.
- שטח המגרש בו ממוקם מרכז הספורט 78.5 דונם 78,500 מ"ר.

פרוגרמה \ לצרף פרוגרמה

כלל שטחי הבינוי 3,800 מ"ר, נדרש לשלב א – 2,400 מ"ר היתרה לשלב ב'

2.2 קאנטרי ערוגות

2.2.1 תיאור מצב קיים:

- נמצא במגרש 500 (תכנית 616-056265) גוש 2720 חלקה 32.
- שטח המגרש בו ממוקם מרכז הספורט 11,700 מ"ר.

2.3. תיאור מצב מבוקש

- 2.3.1. המועצה נמצאת בתהליך הוצאת היתר בניה לקאנטרי עזר באופן שיתאים ל מרכז ספורט ונופש.
- 2.3.2. בכוונת המועצה למסור את הקאנטרי בעזר ובערוגות להפעלה על ידי גורם חיצוני (לרבות מס' גורמים), אשר יישא באחריות להפעלתם ואחזקתם השוטפת.
- 2.3.3. לצורך כך, מעוניינת המועצה לקבל פרטים ממשותפים שונים בעלי ניסיון בתחומים המפורטים לעיל, בדבר האופן בו ניתן לבנות ולהפעיל את הקאנטרי בעזר ובערוגות במועצה באר טוביה, תצורה מוצעת, עבודות נדרשות, התמורה מוצעת למועצה ואופן גביית חלקה של המועצה בגין השימוש בקאנטרי עזר וערוגות.
- 2.3.4. המועצה בוחנת את האפשרות למסור את עבודות ההקמה של הקאנטרי והתפעול לידי גורם אשר יבצע אותן ויפעיל את הנכסים לאחר מכן.

3. המידע המבוקש לעניין ביצוע העבודות והפעלת הקאנטרי מועצה אזורית באר טוביה

- 3.1. הבקשה מופנית ליזמים, מומחים להקמת ו/או להפעלת מרכזי ספורט ומתחמי קאנטרי ו/או בריכות עירוניות / מועצתיות ו/או כל גורם מומחה אחר העוסק בתחומים הנ"ל. המעוניינים מוזמנים להביא בפני המועצה מידע המצוי ברשותם אשר יש בו כדי לסייע בביצוע עבודות השיפוץ והשדרוג ובהפעלת הקאנטרי או גיבוש מסמכי ההליכים התחרותיים להפעלה כאמור.
- 3.2. במסגרת הפנייה ומסירת המידע, מתבקשים מוסרי המידע להתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
- 3.2.1. פירוט בדבר מוסר המידע, ניסיונו בהקמת ובהפעלת מרכזי ספורט, מתחמי קאנטרי ובריכות שחיה, בין אם בארץ ובין אם בחו"ל, לרבות מיקום הפרויקטים בהם עסק בעבר, פרטי אנשי קשר אצל מזמיני הפרויקטים, משך הפרויקטים וכל מידע נוסף שרלוונטי לדעתו של מוסר המידע לפרויקט.
- 3.2.2. מידע בדבר ממשק ההתקשרות המוצע בין מפעילי הקאנטרי או אלו שיעשו שימוש בו ובין המועצה, כגון זיכיון הפעלה לטווח מוגבל של שנים או כל דרך התקשרות אחרת.
- 3.2.3. פירוט בדבר מודל עסקי אפשרי שיכלל בהליך מכרזי לשם בחירת זכיון המפעיל את הקאנטרי למשך טווח של עד 25 שנים לרבות מודל התמורה המוצע מהזכיון למועצה עבור השימוש בקאנטרי.
- 3.2.4. סוגים שונים של עסקים ו/או מתקנים אשר ניתן להקים בקאנטרי ובבריכות, תוך שימת דגש על שיטות שונות להפעלת העסקים והמתקנים הללו.
- 3.2.5. הדרישות השונות לקאנטרי ולבריכות ופירוט אודות עלויות כספיות שונות בין היתר: כמויות מים, חשמל וזמן עבודה בפועל הנדרשים לשם תפעול בקאנטרי ומתקניו השונים, דרישות נלוות וכיוצא באלה.
- 3.2.6. הערכה כללית לעניין ההכנסות המשוערות מהפעלת הקאנטרי והבריכות.

- 3.2.7. הערכה כללית לעניין תעריפי גבייה בתחומים השונים.
- 3.2.8. מידע אודות שירותים נלווים, בדגש על הסעדה, שתיה וכן שירותים נוספים לרבות עלויות, התאמות נדרשות, רישוי והכנסות.
- 3.2.9. מובהר כי הצעות המציעים להיות תואמות לתוכניות החלות על הקאנטרי והבריכות ועל המקרקעין בו ממוקמים הקאנטרי והבריכות.
- 3.2.10. שיטות שונות של הפעלת שטחי מסחר (חנויות מסחריות שבאתר) אל מול מתקני הספורט והנופש.
- 3.3. מוסר המידע רשאי להתייחס לכל נושא נוסף, הרלוונטי לדעתו לקיום והיתכנות ההפעלה כאמור, לשיטות שונות ולמתווה שיתוף הפעולה וההתקשרות בינו לבין המועצה, ולכל נושא רלוונטי אחר.
- 3.4. בעצם ההתקשרות מצהיר מוסר המידע כי לא תהיה לו כל דרישה ו/או טענה של זכות יוצרים ו/או זכות קניין רוחני ו/או כל זכות אחרת לשיפוי ו/או לתשלום, עבור המידע ו/או מסירתו ו/או השימוש בו ו/או בחלק ממנו ו/או בשינויו ו/או עיצובו מחדש, וכי המועצה תוכל לעשות ככל הנראה בעיניה במידע ו/או בתוצרים ו/או במסמכים ו/או במצגות ו/או ברעיונות המועברים אליה.
- 3.5. מובהר כי עצם ההשתתפות בהליך אינה מקנה זכות כלשהיא ביחס להליכים המכרזיים העתידיים ו/או ההתקשרויות שיבוצעו בהתאם ובכפוף לאמור בחוק.

4. מפגשי מציעים והגשת מידע

- 4.1. ביום 30/7/25 וביום 31/7/25 בשעה 9:30 יתקיימו מפגשי מציעים למתן מידע נוסף. המפגשים יתקיימו במשרדי המועצה, ברח' ניר 1 באר טוביה.
- 4.2. במהלך המפגש תינתן למשתתפים האפשרות לשאול שאלות, להציע הצעות, רעיונות וקונספטים ייחודיים שישמשו כבסיס לתוכנית להפעלת הקאנטרי.
- 4.3. מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בדואר אלקטרוני edent@beer-tuvia.org.il ככל והמידע מצוי בידי המועצה. למען הסר ספק, אין בפניה למועצה כאמור כדי לחייב את המועצה להשיב לפניה.
- 4.4. המועד האחרון למסירת מידע למועצה הינו עד ליום 14/8/25 בשעה 12:00. את המידע יש לשלוח בדוא"ל edent@beer-tuvia.org.il יש להקפיד לצרף את טופס פרטי היזם המצורף כנספת א' לבקשה זו.

5. כללי

- 5.1. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול המועצה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות לשיפוץ, שדרוג והפעלת הקאנטרי, במלואו או בחלקו, או בכל הליך אחר, אם בכלל.
- 5.2. 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.
- 5.3. אין בהיענות לבקשה זו כדי להקנות יתרון בהליך מכרזי כאמור, אם יתקיים, לרבות לא לעניין קביעת תנאי הסף, ניקוד איכות, אופי השירותים שעליהם יוחלט לבסוף וכיו"ב, או כדי להבטיח עמידה בתנאי הסף לעניין הליך כאמור.
- 5.4. 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. המועצה תהא רשאית להשתמש במידע שיתקבל ללא תמורה לכל צורך בו תחפוץ לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות כתיבת מפרט או מסמך דרישות ולצורך הרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים ולהעביר את המידע ליועציה ולכל הפועל מטעמה.
- 5.7. כמו כן, 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. המועצה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.
- 5.10. המועצה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.

בכבוד רב,

בן כהן

ראש המועצה

נספח א'

טופס פרטים מזהים של נותן המידע

שם נותן המידע

מס' עוסק מורשה:

מס' חברה:

כתובת:

טלפון:

טלפון סלולרי:

פקס.:



Beer Tuvia Regional Council

המועצה האזורית באר טוביה

נספח ב' – תשריטת\תכניות

מצ"ב בקובץ נפרד



Beer Tuvia Regional Council

המועצה האזורית באר טוביה

נספח ג' – הערכת עלויות כללית