

פנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) לצורך ביצוע אומדן ומפרט עבור תכנון מחדש של אזור התעשייה בואבית אל נאקב ברהט

1. מבוא

1.1. עיריית רהט (להלן: הרשות) באמצעות החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית") מנהלת את אזור התעשייה בואבית אל נאקב ברהט.

1.2. אזור התעשייה בואבית אל נאקב הוקם בשנת 1989, ומאז אמצע שנות התשעים התחילו להקים מפעלים ולקיים פעילות תעשייתית ועסקית בו.

1.3. בחלוף שלושים שנות קיום, הרשות והחברה הכלכלית מבקשות לעשות תכנון מחדש עבור תוכניות בניין העיר (תב"ע) החלות על האזור, לכדי תוכנית בניין עיר אחת שתתכלל את 330 הדונמים המהוות את כלל שטח אזור התעשייה. תוכנית אשר תשקף את כלל הייעודים, השימושים והפעילויות המתרחשות בו בהווה. ויותר מכך, את אלו שאנו שואפים שיהיו בו בעתיד.

1.4. הרצון לתכנון המחודש מונע מכמה גורמים שונים:

1.4.1. בראש ובראשונה, מתוכנית המתאר הכוללת החדשה של העיר 618-0629659 (בהפקדה), אשר צופה גידול באוכלוסיית העיר מ- 65,000 ל 140,000 תושבים בשנת 2040. ולאור כך, עולה הצורך **במתן מענה לביקוש במקומות תעסוקה ובסוגי העסקים.**

1.4.2. כמו-כן, התווספו וצפויים להתווסף לעיר ולסביבתה שטחי תעשייה ומסחר חדשים: פארק התעסוקה המשותף עידן הנגב, אזור התעסוקה הצפוני, ואזור התעשייה הפרטי אלאפיניש. אזורים אלו מגדילים משמעותית את היקף שטחי התעשייה והמסחר ומעלים את הצורך **בייחודו התעסוקתי והתעשייתי של אזור התעשייה הישן לאור קרבתו לשכונות המגורים בעיר.**

1.4.3. בנוסף, כבר היום קיימת מגמה של שינוי באופיו של אזור התעשייה בואבית אל נאקב, **מעבר מתעשייה מסורתית לשטחי תעסוקה (לרבות תעסוקת נשים), מסחר ומלאכה.** המגמה כבר קיימת, ואנו צופים שמגמה זו תגבר עם השנים.

1.4.4. יתר על כן, ביצעו של רה תכנון לאזור התעשייה הישן יאפשר הוספה ומימוש של שטחי מסחר ותעשייה, דבר אשר יוביל **להגדלה של בסיס המס של העירייה**, ויקטין את התלות במענקי האיזון מהממשלה.

1.4.5. נוסף על כל אלה, ישנו צורך בתכנון מחודש של תשתיות המתחם שיאפשר **לצמצם מפגעים שונים שקיימים לאור התכנון הנוכחי, כגון:**

1.3.5.1 תכנון הכבישים הקיים מהווה מפגע בטיחותי וסביבתי, ודורש ביצוע תכנון למיתון התנועה.

1.3.5.2 תכנון תשתיות המים, הביוב ומי נגר אינם מספקים מענה ראוי לפיתוח הנוכחי והעתידי, ונדרש לבצע תכנון חדש שייתן מענה לדרישות הנוכחיות והעתידות.

1.3.5.3 תכנון מערכת החשמל באזור התעשייה.

2. מטרות

2.1. באמצעות RFI זה מבקשת החברה הכלכלית לקבל מידע ממשרדי תכנון, מתכננים, עמותות וכל גוף אחר שרואה עצמו רלוונטי להליך זה, לצורך **ביצוע אומדן ומפרט עבור תכנון מחדש של אזור התעשייה**, מתוך מטרה להיעזר במידע שיתקבל על מנת להכין תוכנית עבודה להגשה לגופי מימון רלוונטיים, ולשם הכנת מכרז לביצוע עבודת התכנון מחדש.

3. הגדרות

- 3.1. אזור התעשייה פּאָאבִּית אַל נאקב: השטח המסומן בתוך הקו הכחול לנספח א' המצ"ב.
- 3.2. תוכניות בניין עיר קיימות: על אזור התעשייה חלות תוכניות בניין העיר (תב"עות) המפורטות בתמצית בנספח ב' המצ"ב.
- 3.3. תכנון מחדש: קביעת מדיניות להמשך התפתחות אזור התעשייה על סמך השטח, מגמות עתידיות וצרכי בעלי העסקים והתושבים. במסגרת המדיניות, על התכנון להגדיר ייעודי קרקעי ושימושים חדשים ו/או נוספים, תוך הכנת תקנון תוכנית הכולל כל תכולתו (קווי בניין, תכסיות וכד'), בנוסף להכנת תשריט ונספחים.
- תכולת העבודה הינה משלב הכנת התוכנית ועד למתן תוקף לתוכנית בניין העיר החדשה בסמכות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

4. מידע מבוקש

- 4.1. במסגרת הליך ה-RFI מבקשת החברה הכלכלית לקבל מידע אודות תכנון מחודש לאזור התעשייה בואבית אל נאקב אשר יכלול את הנושאים הבאים:
- 4.1.1. אומדן תקציבי כולל;
- 4.1.2. עלות כל אחד מהפריטים במפרט העבודה להלן:
- 4.1.2.1. תשריט ותקנון;
- 4.1.2.2. נספח חברתי (הכולל הליך של שיתוף ציבור);
- 4.1.2.3. נספח סביבתי ותברואתי;
- 4.1.2.4. נספח בינוי;
- 4.1.2.5. נספח תנועה וחנייה, כולל בדיקות תחבוריות;
- 4.1.2.6. נספחי תשתיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל);
- 4.1.2.7. נספח נופי;
- 4.1.2.8. נספח כלכלי;
- 4.1.2.9. נספח תיירותי.
- 4.1.3. לוחות זמנים לביצוע;
- 4.1.4. בנוסף לאמור לעיל, על המציע לרשום את שיטת העבודה המוצעת על ידו, את שיטת איסוף הנתונים ובחינת השטח.



5. אופן הגשת המענה

- 5.1. המענה לפנייה יוגש באמצעות הדואר האלקטרוני בלבד, לא יאוחר מיום 31/7/2019 בשעה 14:00.
- 5.2. כתובת הדואר האלקטרוני לצורך קבלת המידע הינה: Ameer@ecrahat.com כאשר בראש הפניה (בשורת נושא ההודעה האלקטרונית), יירשם: "מענה לבקשה לקבלת מידע (RFI) - אזור התעשייה בואבית אל נאקב".
- 5.3. המענה לפנייה יימסור באמצעות "כרטיס הצעה" (מצורף כנספח ג'). ניתן לבקש לקבל עותק בפורמט WORD לנספח ג' בהודעת דואר אלקטרוני אל: Ameer@ecrahat.com. אין לבצע שינוי בטופס ההצעה.
- 5.4. ניתן להפנות שאלות הבהרה בקשר לפנייה זו עד ליום 15/7/2019 בשעה 14:00, באמצעות הדואר האלקטרוני בלבד לכתובת Ameer@ecrahat.com.
- 5.5. החברה הכלכלית רשאית בכל עת, לדחות את המועד האחרון להגשת המענה או להגשת שאלות הבהרה או פרסום המענה להן.
- 5.6. החברה הכלכלית רשאית לפנות למי שענה על פנייה זו בבקשה להשלמת מידע והבהרות, להצגת מצגות וכיוצ"ב.
- 5.7. החברה הכלכלית רשאית לקיים פגישות עם מי מהגופים או עם כולם, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

6. הבהרות

- 6.1. פנייה זו אינה בבחינת בקשה לקבלת הצעות (RFP) ואין הליך מכרזי, ואין בה משום התחייבות כלשהי של החברה הכלכלית או מי מטעמה להמשיך בתהליך זה בדרך של הליך התקשרות כלשהו ו/או להקצות תקציבים לנושא. הפניה או המענה עליה או הצגת המידע על ידי גוף כלשהו לא תיצור התקשרות כלשהי בין החברה הכלכלית או מי מטעמה לבין מי מהגופים ולא תחייב את החברה הכלכלית או מי מטעמה לפרסם מכרז פומבי או לתקצב את הגופים, והחברה הכלכלית תהא רשאי לשקול את צעדיה והמשך פעולתיה בהתאם לאינטרס הציבורי, שיקולי תקציב, ושיקולים ענייניים ומקצועיים אחרים.
- 6.2. עוד מובהר בזאת כי מסירת המידע במסגרת RFI זה משמעה הסכמתו המפורשת של מוסר המידע לשימוש של החברה הכלכלית במידע, ככל שתמצא לנכון על פי שיקול דעתה, לרבות לצורך הכנת ופרסום מכרז פומבי, ולוויתור על כל תביעה עתידית כנגד החברה הכלכלית שהינה פועל יוצא של שימוש במידע, ככל שמסר. למוסר המידע לא תהיינה כל טענות, לרבות, בגין זכויות יוצרים.
- 6.3. ככל שהחברה הכלכלית תחליט על התקשרות עם גוף כלשהו ו/או על פרסום מכרז פומבי בעתיד, ההא רשאית להוסיף תנאים ודרישות, לפי שיקול דעתה המקצועי ובהתאם לצרכיה.
- 6.4. החברה הכלכלית שומרת על זכותה לפנות, ככל שיידרש, למי שענה על פניה זו בבקשה להשלמת מידע והבהרות, לביקור באתריו ובמקומות בהם הוא עורך את פעילותו, להצגת מצגות והדגמות.
- 6.5. אין החברה הכלכלית מתחייבת לצאת בעתיד בבקשה לקבלת הצעות RFP ו/או במכרז ו/או או בכל הליך אחר על מנת לממש את תוכנית העבודה. מאידך, שומרת החברה הכלכלית לעצמה את הזכות להתנות את ההשתתפות במכרז או בכל תהליך המשך אחר ככל שיתקיים תהליך כזה בעתיד, רק לאלו ששיבו לבקשה ויענו על הקריטריונים המפורטים בה.
- 6.6. במידה וייערך מכרז לאספקת השירותים המבוקשים, המשיבים יידרשו להגיש את כל המסמכים שיידרשו במסגרת מסמכי המכרז, ולעמוד בכל התנאים שייקבעו. המידע שהגיש



משיב אם הגיש במסגרת המענה לבקשה זו, לא ייחשב כמידע שהוגש במענה למכרז, ולא ייעשה שימוש במידע במענה לצורך שקלול או התייחסות להליך המכרזי העתידי.

6.7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה לפנייה זו ובהגשתו, הן באחריותם הבלעדית של המשיבים מוסרי המידע בלבד ועל חשבונם. יודגש, כי המשיבים לא יהיו זכאים לכל פיצוי או שיפוי או להחזר ו/או תשלום כלשהו מהמשרד בגין הגשת המענה לפנייה זו, לפונה לא תהיה כל אחריות בקשר למענה זה.

6.8. ככל שהמידע שיימסר במסגרת המענה כולל מרכיבים שהם בגדר סוד מסחרי או סוד מקצועי של המשיב, יצוין הדבר במפורש, תוך ציון החלק החסוי. בכל מקרה אחר, המשרד יהיה רשאי לעשות שימוש במידע שיימסר במענה לפנייה ולספק לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.

6.9. משיב המגיש מידע במענה לבקשה זו, מתחייב בכך שבמסגרת המידע שהגיש ו/או כל שימוש שייעשה בו כאמור לעיל, לא תיפגענה זכויות, לרבות זכויות יוצרים או סוד מסחרי של צד שלישי. המשיב לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את המשרד מיד עם הצגת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או ייתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות שכ"ט עו"ד.

בכבוד רב,
מחמוד אלעמור, מנכ"ל
החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ



נספח א' - אזור התעשייה בואבית אל נאקב





נספח ב' - תמצית תב"עות החלות על אזור התעשייה



301/03/7

שנה: 1989

שימושים ותכליות:



1. אזור תעשייה ומלאכה (ייצור, תיקונים ומכירה) - מבני תעשייה, תעשייה זעירה ומלאכה, מחסנים למסחר סיטונאי, שרותי רכב, שרותים לעובדים ומשרדים.
2. אזור תכנון מיוחד (החסנה ושרותי מסחר): חנויות, מסעדות, מזנונים, קיוסקים ומוסדות ציבור
3. שטח ציבורי: נטיעות, גינון, מגרשי ספורט, תעלות פתוחות ותת קרקעיות לניקוז, קווי חשמל, טלפון, מים וביוב, מקלטים ציבוריים, קירות תומכים ומתקנים הנדסיים.
- א. מגרשים 1-9 מיועדים להקמת שירותי רכב ומוסכים
- ב. מגרשים 1-3 מאפשרים להקים בהם תחנת דלק

31/בת/7

שנה: 1994



1. אזור תעשייה ומלאכה: בתי מלאכה ותעשייה זעירה, נגריות, מסגריות וכו', לייצור והחסנה, אולמות תצוגה נלווים, למעט מפעלים העלולים להיות מטרד סביבתי/ אחסון חומרים מסוכנים ו/או רעילים, תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לטיפול בפסולת.
2. אזור אחסנה ושרותי מסחר: ישמש להחסנה, שרותי דרך, מוסכים ותחנת דלק.
3. מתקן הנדסי: ניקוז, ביוב, מתקני חברת חשמל.
4. ציבורי פתוח: גינון, נוי, נטיעות, ניקוז, שבילים, מקלטים ציבוריים ומתקנים הנדסיים
5. שטח לתכנון מיוחד: ישמש להקמת דואר, מרכזת טלפון, שרותי אשנב, מסעדה וכו'

398/03/17

שנה: 1997

הסבת מגרש 1 לצרכי מסחר ותחנת תדלוק.

1. אזור מסחרי: סופרמרקט, אולם שמחות, שרותי דלפק, מסחור קמעונאי וסיטונאי, משרדים ושירותים אישיים.



407/03/17

שנה: 2005

1. מלאכה ותעשייה זעירה: מלאכה ותעשייה זעירה, מבני אחסנה ואולמות תצוגה. יותרו תכליות אשר יעשו שימוש באנרגיה נקייה בלבד: שמש, רוח, גז, חשמל, סולר לתחבורה. איסור על תחנות כוח, תעשייה כימית וכד'.
2. מסחרי: מסחר קמעוני וסיטוני, מבני אחסנה ואולמות תצוגה.
3. שרותי דרך (מגרש 538): תחנת דלק מדרגה ג', מסעדה וכד'.

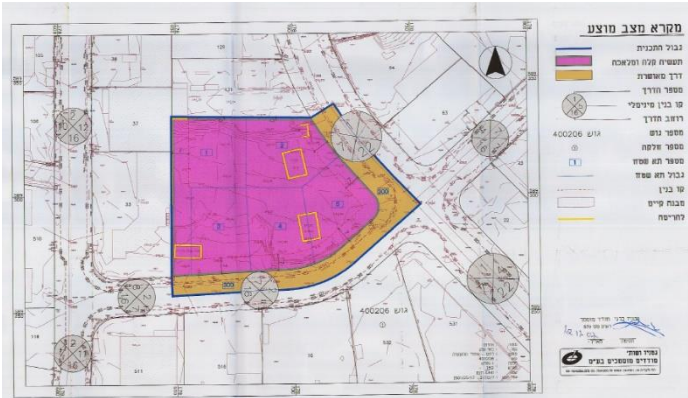


2/301/03/17

שנה: 2010

שינוי במגרש 152 (משטח לתכנון מיוחד לתעשייה ומלאכה)

1. תעשייה ומלאכה: בתי מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים, מחסני מכר ומתקני שירות (מוסכים ומתקני אחסנה). למעט מתקנים המהווים מטרד, תחנות כח, תעשייה כימית, דשנים, חומרי הדברה, בתי יציקה, מפעלי מתכת, משחטות ובתי מטבחים, מפעלים לטיפול בפסולת, אסבסט, פסדים, בורסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת אבן, מלט, גידול בע"ח וגזים דליקים מעל 100 ק"ג



3/301/03/17

שנה: 2010

שינוי חלק משצ"פ לתעשייה ומלאכה.

1. תעשייה קלה ומלאכה: מוסך כללי לרכב כבד בלבד.

נספח ג' - כרטיס הצעה

לכבוד:

החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ

באמצעות הדוא"ל: Ameer@ecrahat.com

הנדון: מענה לפנייה המוקדמת לקבל מידע (RFI) לצורך ביצוע אומדן ומפרט עבור תכנון מחדש

של אזור התעשייה בואבית אל נאקב ברהט

1. כללי

	שם המציע
	תיאור הישות המשפטית של המציע
	שם איש קשר
	תפקיד
	מס' טלפון
	דואר אלקטרוני

2. מידע מפורש - על פי המפורט בסעיף 4 למסמך ה-RFI:

	אומדן תקציבי כולל
	עלות כל אחד מהפריטים במפרט להלן:
	תשריט ותקנון
	נספח חברתי (הכולל הליך של שיתוף ציבור)
	נספח סביבתי ותברואתי
	נספח בינוי
	נספח תנועה וחנייה, כולל בדיקות תחבורתיות
	נספחי תשתיות (מים, ביוב, תקשורת וחשמל)
	נספח נופי
	נספח כלכלי
	נספח תיירותי
	לוחות זמנים לביצוע

3. שיטת העבודה המוצעת על ידו, את שיטת איסוף הנתונים ובחינת השטח (עד 2 עמודים)

