

חברת חוף בת ים ליזמות ולפתוח בע"מ

מכרז פומבי מס' 01/2022

להכשרה והפעלה של נכס/מסעדת "טובגו" (מפלס עליון ותחתון) בדרך בן גוריון ("חוף לדוגמא") בבת ים

מסמך הבהרות מס' 2 מיום 6.12.2022

להלן התייחסות לשאלות ו/או בקשות הבהרה אשר הוגשו למזמינה.

1. **השאלה :** האם ניתן לקבל תוספת שנים להפעלה מעבר לתקופות שצוינו במכרז מטעמי כדאיות כלכלית?

התשובה : בשלב זה לא ניתן לשנות את תקופת ההפעלה והשכירות.

2. **השאלה:** בשל הקרבה לים, האם העירייה נושאת או תישא בחזר תיקונים בגין "פגעי טבע" .

התשובה : למיטב בדיקת המזמינה, המדובר באירועים הניתנים לביטוח באופן עצמאי על ידי הזוכה. העירייה כבעלים של הנכס אינה מתחייבת מראש לשאת באי אלו תיקונים ו/או החזרים בקשר לאירוע מסוג force major האמור .

3. **השאלה:** האם ניתן לאשר תקופת גרייס נוספת לצורך הסדרת הרישוי בגין הנכס ?

התשובה: המועדים הקבועים בהסכם לצורך הכשרת חריגות הבנייה בדרך של הריסה סבירים הם. עם זאת, ככל שבמהלך תקופת ההכשרה יסבור הזוכה כי נגרמים עיכובים ו/או איחורים במועדי השלמת העבודות ו/או הצטיידות הזוכה באישורים להפעלה, אשר אינם בעטיו או בשליטתו של הזוכה – יוכל הזוכה להגיש למזמינה בקשה מפורטת לארכה אשר תיבחן בהתאם.

4. **השאלה:** האם העירייה או המזמינה מקבלות אחריות על מצב התשתיות בנכס (ביוב, מים, חשמל, גז וכ"ד) ?

התשובה: העירייה, כבעלים של הנכס והרשות המקומית אחראית על התשתיות עד לפתח הנכס המושכר. תשתיות הנכס עצמו, הינם באחריות השוכר לכל אורך תקופת השכירות.

המציעים מוזמנים לסיור המציעים בין היתר על מנת להתרשם ממצב התשתיות אשר שימשו מסעדה פעילה עד לאחרונה.

ככל שיידרש הזוכה לשיפוץ ו/או הסדרת תשתיות הנכס הנ"ל במהלך תקופת השכירות – ייעשה זאת הזוכה על אחריותו וחשבונו.

יוזכר בהקשר זה, כי העירייה תעמיד לרשות הזוכה את השתתפות העירייה בעבודות ההכשרה, אשר תוכרנה כהחזר גם לעניין עבודות שיפוץ של תשתיות הנכס שאינן עבודות הריסת חריגות הבנייה.

5. **השאלה:** האם קיימת האפשרות לקבלת היתר לשינויים בנכס?

התשובה : התשובה נחלקת לשני סוגים של שינויים - שינויים פנימיים – את אלו ניתן יהיה לקדם. שינויים חיצוניים – לא ניתן לבצע שינויים חיצוניים מעבר לקווי בניין, הכוללים תוספת שטחים או הצרחתם. ניתן לבצע שינויים בתוך הצורה הקיימת.

6. **השאלה:** מבוקש לברר את השטחים הקיימים והזכויות לבינוי.

התשובה : מבחינת השטחים, הפרסום לגבי השטחים המותרים הם המקסימום, כפי שמצורף למכרז. מהנדסת העיר (להלן: "מה"ע") מציינת כי העירייה פועלת להקמת תב"ע חדש אולם לא נראה כי צפויה תוספת שטחים עתידית לנכס.

7. השאלה: מבוקש לברר לגבי הפרגולה העליונה והתחתונה (כיום התחתונה סגורה בסגירת חורף). מבוקש האפשרות לפתיחת הפרגולה ולעשות בה שימוש כפרגולה פתוחה. גם למעלה יש אפשרות לעבוד עם הפרגולה הקיימת בהתאם לקונטור שלה.

התשובה: מבחינה זו, ככל שתואם לסך הפרגולה המותר, לא קיימת בעיה בנושא זה.

8. השאלה: קיימת פרגולה צפונית שמעוניינים להשתמש בה.

התשובה: מה"ע מציינת כי עבור תוספת פרגולה ברמה העקרונית ניתן להוציא היתר לתוספת שטחי פרגולה אך הנושא תלוי באישור גורמים חיצוניים לעירייה אשר לגביהם לא נוכל להתחייב.

9. השאלה: מבקשים לבדוק אפשרות להפוך את הפרגולה לסגירת חורף.

התשובה: מה"ע מציינת כי לא קיימות אפשרות לסגירת חורף בפרגולה. ייתכן שאישור התכנית החדשה שתופקד תאפשר זאת אך לא ניתן יהיה להתחייב. בהתאם בשלב זה לא ניתן אישור.

10. השאלה: מבקש לבדוק אפשרות להתקין אמצעי הגנה מעץ בקדמת המסעדה.

התשובה: מה"ע מציינת כי מדובר בריהוט חוף, ככל שלא מדובר בהתקנת בטונים. הפרט ייבדק על אדריכלי חוף הים מטעם העירייה. מוסיפה כי נדרש לוודא שלא פוגע במעבר משתמשים בחוף. בהתאם בשלב זה לא ניתן אישור.

11. השאלה: בתוך רצועת החוף מבצעים הצללות ובחוף פולג למשל היו הצללות בנויות לאורך החוף וזה גם נדרש לפי חוף ב"ר 70 לכל צד מסוכת המציל. מבקש לבדוק האם, ככל שיש אפשרות גם העירייה, תפעל לקדם התקנת הצללות אשר מחייבות רישוי.

התשובה: כל מה שמקובע מחייב היתר. הנחת שמשיות מותרת.

12. השאלה: מבוקש לברר לגבי המטבח ושינוי הגבהים בתוך המטבח, לאור המצב הנוכחי בנכס ודרישות משרד הבריאות.

התשובה: מה"ע מציינת כי ניתן לבצע שינויים פנימיים וכי לגבי פטור ממשרד הבריאות לעירייה אין השפעה על נושא זה והיזם הזוכה יידרש לפנות למשרד הבריאות.

13. השאלה: מבקש לבדוק המשך שימוש בחדרי הקירור בחלק של הבריחוף. לא נמצא בהיתר אך המסעדה השתמשה בהתאם לסיכום עם הבריחוף.

התשובה: מה"ע מציינת כי נדרש לבדוק את היתר הבריחוף ולא ניתן לענות על זה כך. יש לתת דגש שתנאי לרישיון עסק הוא שימוש בשטחים בהיתר.

14. השאלה: מבקש לבדוק לגבי מצוקת החנייה האם ניתן להקצות חנייה לפריקה וטעינה למסעדה.

התשובה: בשלב זה אין חנייה להקצאה. העירייה תבדוק אפשרות להקצות חנייה אך אין התחייבות לשנות מצב זה.

15. השאלה: קיימים שטחים מזרחית למרפסת ומצפונית לו וקיימים שם חדרי שירותים. מבקשים לבדוק אפשרות לשימוש במבנה עצמו.

התשובה: לא ניתן להתחייב לשימוש במבנה זה.

**** יש להגיש מסמך זה כחלק ממסכי הגשה של המציעים כשהוא חתום על ידי המציע ****

****סוף מסמך הבהרות****

בברכה,

חברת חוף בת ים ליזמות ולפיתוח