

21.5.25

הנדון: מכרז פומבי מספר 27/2025

מרכז פעילויות מוזיקלי בת ים – מסמך הבהרות מס' 1 – שאלות/בקשות מציעים

מס' מסמך המכרז	מסמך במסמכי המכרז	מס' סעיף מתוך המכרז	שאלה	תשובה
1.			התשריט שצורף למסמכי המכרז כולל רק את המבנה ואינו כולל את שטח כל החצרות הצמודים למבנה מכל צדדיו. יש לעדכן את התשריט ולסמן את החצרות הצמודים.	מצורף תשריט מעודכן – נספח 1 למסמך הבהרות זה (להלן: "התשריט המעודכן"). תשריט מעודכן זה מחליף את התשריט שצורף לחוברת המכרז במקור. יובהר כי יידרש מעבר ציבורי, ויש להגיש את תכנית העיצוב לאישור מינהל הנדסה.
2.			נדרש כי המבנה וכל החצרות הצמודים לו יימסרו כשהם פנויים וללא כל ציוד ואו מחוברים.	המבנה יימסר במצבו as is על פי תשריט מעודכן.
3.			האם ניתן יהיה לפתוח כניסה חדשה ראשית למבנה מרח' שדרות הקוממיות ?	העיריה תתמוך בבקשה לכניסה נוספת גם משד' הקוממיות. הגשת הבקשה והטיפול בה, באחריות ועל חשבון הזוכה. לגבי אופי הכניסה (ראשית ומשנית), הבקשה תיבחן בחיוב על פי התוכנית שתוגש לאישור מנהל הנדסה.
4.			האם השימושים המבוקשים ע"י העירייה במבנה בהתאם לתנאי המכרז הינם שימושים חורגים או	השימושים הקיימים מצריכים בקשה לשימוש חורג

מס' תשובה	שאלה	מס' סעיף מתוך המכרז	מסמך במסמכי המכרז	מס'
	<p>שהינם שימושים התואמים את התב"ע החלה על המגרש ?</p> <p>ככלל, ניתן יהיה לאשר שימוש חורג לצמיתות על פי אופי השימושים במוגדר במכרז.</p> <p>עם זאת, ככל והתוכנית שתוגש ע"י היזם הזוכה לא תהיה תואמת לשימושים במגרש ייתכן ויידרש שימוש חורג מתב"ע.</p>			
	<p>ככל ויידרש שימוש חורג מתב"ע - הזוכה לא יידרש לשלם תשלום היטל השבחה.</p>	<p>נדרש כי במידה ויידרש תשלום היטל השבחה בגין השימוש החורג, אז התשלום יבוצע ע"י העירייה כבעלי הנכס .</p>		5.
	<p>החלפת הגג אינה מחייבת היתר מלבד אישור ותיאום פירוק ופינוי גג האסבסט מול משרד איכות הסביבה.</p> <p>לוח הזמנים לא משתנה, ההיתר יצא ע"ש העירייה ופטור מהיטלים ואגרות.</p>	<p>המבנה נדרש לשיפוץ מקיף חיצוני ופנימי הכולל שינוי חזיתות והחלפת גג, הליך זה מחייב היתר בנייה מהועדה המקומית לתכנון ובנייה</p> <p>נדרש כי מגיש הבקשה להיתר הבנייה לשיפוץ המבנה תהיה עיריית בת ים ובאחריות העירייה תשלום אגרות בנייה והיטלים. יש להבין אף את לוח הזמנים בעניין זה.</p>		6.
	<p>הבקשה נדחית. המועדים נותרים ללא שינוי.</p>	<p>משך הזמן הצפוי לקבלת היתר בנייה הינו כשנה, נדרש כי תקופת הגרייס בת 365 ימים תחל ממועד קבלת היתר הבנייה במקום ממועד החתימה על החוזה.</p>		7.

מס' תשובה	שאלה	מס' סעיף מתוך המכרז	מסמך במסמכי המכרז	מס'
אין צורך בפטור/ אישור מהג"א כיוון שלא נדרשת תוספת שטחים.	האם הועדה המקומית לתכנון ובנייה תדרוש מהזוכה כתנאי לקבלת היתר בנייה למבנה, בניית מרחב מוגן במבנה או אפשרות לשימוש במרחב מוגן סמוך למבנה (אם קיים) ?			8.
הזוכה לא יידרש לבניית/הוספת מקומות חנייה.	האם הועדה המקומית לתכנון ובנייה תדרוש מהזוכה כתנאי לקבלת היתר בנייה למבנה בניית מקומות חנייה לפי תקן בתחום המגרש או אפשרות שימוש במגרש חנייה סמוך של העירייה ?			9.
. הבקשה נדחית. הטיפול בגג הכולל פינוי האסבסט באחריות הזוכה.	נדרש כי באחריות העירייה יהיה פירוק גג האסבסט הקיים במבנה, פינוי הפסולת לאתר הטמנה מוסמך ובניית גג חדש המתאים להתקנת מערכת פוטו וולטאית ע"י העירייה.			10.
תכנית עיצוב שתוגש ע"י היזם תיבחן ע"י הצוותים העירוניים.	נדרש כי אפשרי יהיה לבצע בשטח החצרות הצמודים למבנה, פיתוח חוץ הכולל פרגולות, סככות, מטבח חוץ ועוד.			11.
ככלל, מדובר בשטח ציבורי שאינו מיועד לגידור. עם זאת, תכנית העיצוב תיבחן לגופו של עניין ע"י הצוותים העירוניים ומנהל הנדסה כאמור לעיל.	האם ניתן יהיה לתחום את חצרות המבנה בגדר, כך שלא תתאפשר גישה למבנה ולחצרות לכל מי שנמצא במתחם העירייה ?			12.
הבקשה נדחית.	מבקשים לקבל עותק מהיתר הבנייה של המבנה הסמוך המשמש את מתחם "גרביטי".			13.

מס' מסמך במסמכי המכרז	מס' סעיף מתוך המכרז	שאלה	תשובה
		מבקשים לקבל עותק מתכניות בינוי ופיתוח נוף וגן + חנייה של המתחם ולו"ז לביצוע ע"י העירייה, הכוונה בעיקר חלק האחורי של מבנה "גרביטי" המשמש כיום לאחסנה פתוחה וחנייה.	הבקשה נדחית.
		האם העירייה נכונה לבטל את ההשקעה מצד היזם בגובה 1.2 מיליון שח?	הבקשה נדחית.
		האם ניתן יהיה להשכיר את המקום לשוכרי משנה?	קיימת התייחסות במסמכי המכרז להעברת זכויות.
		האם העירייה תאשר לשנות את מחיר המינימום של השכירות מ 26 אלף שח ל 18,000 שח	הבקשה נדחית.
		האם העירייה תהיה מוכנה לתת גרייס לתשלומי ארנונה של מספר שנים על מנת לסייע בידי היזמים?	הבקשה נדחית. תשלום ארנונה בהתאם להוראות המכרז.
		האם העירייה תשקיע כסף בפרסום המקום באמצעות יחסי ציבור קידום ממומן ועוד?	הבקשה מתקבלת, אולם מובהר כי אין התחייבות מצד העירייה להיקף או פלטפורמות הפרסום.
		האם העירייה תתחייב לנסות להשיג ארכה לחמש שנות השכירות הרבה לפני תום התקופה?	הבקשה נדחית. העירייה תפעל בהתאם להוראות הדין והמקובלות בעניין.

תשובה	שאלה	מס' סעיף מתוך המכרז	מסמך במסמכי המכרז	מס' .
על כל מציע לערוך את בדיקותיו ותחשיביו.	מהו התשלום המשוער של חשמל ושאר המיסים שיהיה על הזוכה לשלם במקום ?			.21

בברכה,
עיריית בת ים