



## פנייה מוקדמת לקבלת מידע (R.F.I)

### בנוגע לאיתור יזמים וגופי תרבות להקמה והפעלה של מוקדי תרבות ופנאי בנכסי העיר בת ים

#### 1. רקע כללי

- 1.1. חברת חוף בת ים לזמנות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") הנה חברת בת עירונית המוחזקת במלואה על ידי עיריית בת ים (להלן: "העירייה"). העירייה נמצאת בעיצומה של תנופת התחדשות עירונית, חברתית ותרבותית, השואפת להפוך את העיר ללב פועם של תרבות, אמנות ופנאי איכותי.
- 1.2. כמות התושבים צפויה להכפיל את עצמה ולאור כך מתבצעים בימים אלו עבודות פיתוח וצמיחה ברחבי העיר בדגש על קו החוף וענף התרבות בעיר.
- 1.3. העירייה רואה בתרבות מנוע צמיחה מרכזי, המחזק את הקהילה המקומית ומושך קהלים חדשים מכל רחבי הארץ.
- 1.4. במסגרת תהליכי הפיתוח של העיר, צפויים להיבנות בחמש השנים הקרובות מגוון נכסים במיקומים אסטרטגיים, הכוללים מבנים עצמאיים, שטחים מבונים בעירוב שימושים וחללים בעלי אופי ייחודי.

#### 2. מטרת הפנייה וקהל היעד

- 2.1. איתור ויצירת מאגר של יזמים, גופי תרבות, אמנים וארגונים (להלן: "המשיבים") המעוניינים לשתף פעולה עם העירייה/החברה בפיתוח והפעלת תוכן תרבותי בנכסיה.
- 2.2. קבלת מידע ורעיונות לפרוגרמות תרבותיות שיכולות להוות עוגן עירוני משמעותי.
- 2.3. הבנת הצרכים הפיזיים והכלכליים של יזמי תרבות, לצורך התאמת הנכסים העירוניים העתידיים למיזמים בעלי ערך ציבורי גבוה.

#### 3. פירוט עתודות השטח לשימוש ציבורי

- 3.1. העירייה באמצעות החברה מנהלת מלאי מגוון של נכסי מקרקעין אשר צפויים להבשיל לכדי אכלוס בשלבים השונים בטווח של חמש השנים הקרובות.
- 3.2. עתודות השטח המוצעות במסגרת פנייה זו מתאפיינות בפרמטרים הבאים:
  - 3.2.1. **מיקום אסטרטגי ונגישות:** הנכסים ממוקמים במוקדי התחדשות עירונית, בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובנגישות גבוהה למערכת הסעת המונים.
  - 3.2.2. **עירוב שימושים אינטנסיבי:** חלק ניכר מעתודות השטח משולב בתוך קומפלקסים מודרניים הכוללים מגדלי מגורים, שטחי מלונאות ומוקדי תעסוקה ומסחר. מבנה זה מייצר אקו-סיסטם עירוני התומך בפעילות עוגן תרבותית לאורך כל שעות היממה.
  - 3.2.3. **מגוון מרחבי ופרוגרמטי:** המשיבים מוזמנים להציע חזון תרבותי-כלכלי עבור מגוון טיפוסים נכסים – החל מחללים מבונים בקומות קרקע/ביניים של מגדלים ועד למבני ציבור עצמאיים רחבי היקף.
  - 3.2.4. **גמישות תכנונית בשלב המקדמי:** היות וחלק מהנכסים נמצאים בשלבי תכנון או ביצוע שונים, קיימת אפשרות לבחינת התאמות פרוגרמטיות וטכניות בנכס. בהתאם לצרכי



המיזם התרבותי שייבחר כעוגן, ובלבד שאלו יעלו בקנה אחד עם הוראות התכנית המפורטת (תב"ע) החלה על המקרקעין.

3.2.5 **גודל הנכסים הרלוונטיים:** ישנו טווח רחב של הנכסים הפוטנציאליים, אשר נע בין 300 מ' ל-3,700 מ'. ישנם נכסים שעומדים שהינם מבנה עצמאי וישנם נכסים שהינם חלק ממבנה גדול יותר.

3.3. יודגש כי השימושים המוצעים במסגרת המענה לפנייה זו יידרשו לעמוד בהגדרות הסטטוטוריות המותרות בשטחים המיועדים למבני ציבור, הכוללים בין היתר: חינוך, תרבות, קהילה, אמנות, פנאי ורווחה.

#### **4. תחומי פעילות מבוקשים**

החברה פתוחה להצעות במגוון תחומי התרבות והפנאי, כגון:

- מרכזי תרבות.
- מרכזי מוזיקה, תיאטרון ומחול.
- גלריות, מרכזי אמנות, טכנולוגיה וחדשנות יצירתית.
- אקדמיות, הכשרה ובתי ספר לאמנויות.
- מיזמי פנאי ובידור המשלבים תוכן קהילתי וערך מוסף.

#### **5. המידע המבוקש מהמשיבים**

מסגרת המענה, מתבקשים המשיבים להציג פרופיל מקצועי המפרט:

##### **5.1. הצגה עצמית.**

5.2 **חזון ומהות הפעילות:** תיאור המיזם המוצע.

5.3 **צרכי שטח:** הגדרת השטח הנדרש (מ"ר), גובה תקרה, דרישות אקוסטיות או טכניות מיוחדות.

5.4 **קהלי יעד:** אפיון הקהל וצפי כמות מבקרים שנתית.

5.5 **ניסיון רלוונטי:** הצגת מיזמים דומים שהוקמו ו/או הופעלו על ידי המשיב.

5.6 **מודל כללי ואיתנות פיננסית:** המשיבים מתבקשים להציג נתונים המעידים על יכולתם הכלכלית להקמה, השמשה והפעלה של המיזם המוצע, ובכלל זה;

5.6.1 מודל הפעלה: תיאור של מודל ההתקשרות המועדף (שכירות, שותפות, הפעלה תמורת שירות, תקופת התקשרות וכו').

5.6.2 מקורות מימון: פירוט בדבר מקורות המימון הצפויים למימוש ההצעה (הון עצמי, ליווי בנקאי, משקיעים, תמיכות ממסדיות וכו' ו"ב).

5.6.3 אומדן השקעה ראשוני: הערכה כללית של היקף ההשקעה הנדרש מצד היזם לצורך התאמת הנכס, הצטיידות והקמת הפעילות.

#### **6. הנחיות כלליות ותנאים משפטיים**

1. מובהר ומודגש בזה, כי פנייה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד. החברה לא מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך מושא



- בקשה זו, ואין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד החברה או כדי להוות בסיס להתקשרות מכל סוג שהוא בין החברה והמשיב.
2. החברה שומרת לעצמה את הזכות לשנות את מועד הגשת המענה, וכן את הזכות לבטל הליך זה או לצאת בפנייה חדשה לקבלת מידע, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי.
3. החברה תהא רשאית להציב במסגרת המכרז, באם יפורסם, תנאים נוספים או אחרים מאלה שהוצגו בפנייה זו, על פי שיקול דעתה הבלעדי.
4. המידע שיימסר במסגרת הליך זה יישמר בסודיות, בכפוף לחובות החברה על פי דין. לחברה תהיה זכות מלאה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לעשות שימוש במידע שיועבר, כולו או חלקו, לצרכי הכנת מכרז ו/או כל הליך ו/או פעולה אחרת שתחליט לגביהם ולמשיבים לא יהיו טענות בגין זכויות יוצרים.
5. החברה רשאית לבקש מידע נוסף והבהרות מהמשיבים, ככל שתראה לנחוץ.
6. אין במענים שיוגשו כדי לחייב את החברה, ובאם יוחלט על יציאה להליך תחרותי או מכרזי מכל סוג שהוא, לא יהווה המענה משום יתרון כלשהו למציע.
7. כל ההוצאות הכרוכות בהכנת המענה והגשתו הן באחריותם הבלעדית של המשיבים בלבד ועל חשבונם. בשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שייגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
8. המשיב מצהיר כי אין במידע שימסור כדי לפגוע בזכויות של צד שלישי, לרבות זכויות יוצרים, וכי הוא לבדו יישא באחריות לכל דרישה או תביעה שמקורה בטענה כי במסגרת שימוש במידע שהוגש הופרו זכויות צד שלישי כאמור, והוא ישפה את החברה מיד עם קבלת דרישה בגין כל סכום שיידרש ו/או ייתבע לשלם מחמת תביעה או דרישה כאמור לעיל, לרבות הוצאות ושכר טרחת עו"ד.
9. מתן מענה לפנייה זו מהווה הסכמה לכל האמור במסמך זה ומחייב את המשיב שלא יהיו לו תביעות או דרישות מהחברה או מכל גורם אחר בקשר לשימוש במידע שיימסר על ידו.
10. החברה שומרת לעצמה את הזכות לנהל משא ומתן עם מי מהמשיבים בשלבים מאוחרים יותר של התהליך, בכפוף להוראות הדין החל עליה.
11. החברה מתייחסת להליך זה במלוא כובד הראש ומצפה אף מהמשיבים לעשות כן ולמסור מידע מלא ועדכני.

## **7. הגשה ולוחות זמנים**

- **מפגש מציעים:** החברה תקיים מפגש מציעים באמצעות ה-Zoom ביום ד' ה-1/7/2026 בשעה 15:00. קישור למפגש יועלה לאתר האינטרנט של החברה בכתובת <http://www.bat-yam.muni.il>, תחת מידע כללי <מכרזים ודרושים> מכרזי חברת חוף בת-ים. החברה שומרת על זכותה לקיים מפגשי מציעים נוספים או פרטניים, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- **מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה:** ניתן להפנות לכתובת מייל: [olga-s@bat-yam.muni.il](mailto:olga-s@bat-yam.muni.il) עד ליום יום ה' 9/7/2026 בשעה: 14:00 וזאת בפורמט הבא:



מס"ד	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה

מענה מרוכז לשאלות ולבקשות שיתקבלו יועלה לאתר האינטרנט של החברה.

- **מועד אחרון להגשת המענה :** עד ליום ה' 30/7/2026 בשעה 14:00
- לכתובת מייל: [olga-s@bat-yam.muni.il](mailto:olga-s@bat-yam.muni.il) את המענה יש להגיש בפורמט PDF.
- **כתובת דוא"ל לבירורים:** [Batyam@bld.co.il](mailto:Batyam@bld.co.il) . מובהר כי רק מענה שיינתן בכתב מאת החברה, יחייב אותה.
- החברה, לפי שיקול דעתה, תהא רשאית להזמין את מגישי המידע על מנת לקבל הצגה מפורטת של המלצות מגיש המידע, בין בדרך של מצגת, ובין בדרך של שאלות ותשובות, והיא תהא רשאית לעשות זאת עם מספר גופים צוותא חדא או בנפרד. כן תשקול החברה ביצוע פגישות וראיונות במשרדיה או במשרדי הגוף מוסר המידע לשם התרשמות.