

בקשה לקבלת מידע (RFI) לפרויקט התחדשות עירונית – סמטת מנשה

1. מבוא

החברה הכלכלית רמת גן בע"מ (להלן: "החברה") מעוניינת לקדם פרויקט התחדשות עירונית באמצעות יזם /חברה, הכולל יחידות דיור במבנים בבעלות העירייה ומבנים פרטיים שיצטרפו לתוכנית במתחם סמטת מנשה, הכולל שטח של כ-3.5 דונם בבעלות העירייה ובעלות פרטית, ובו 36 יחידות דיור קיימות (20 יח"ד בבתים משותפים ו-16 יח"ד צמודות קרקע). החברה מעוניינת לקבל מידע, רעיונות והצעות ראשוניות לשיתופי פעולה, מודלים עסקיים, פתרונות תכנוניים ותפעוליים, וכל מידע רלוונטי לקידום הפרויקט.

2. רקע תכנוני

המתחם כולל את החלקות: רח' השר משה 13, 15, 17, 19 ורח' עוזיאל 123, 125, 127. על פי דיון בוועדה המחוזית (20.4.2023), נבחנו 6 חלופות תכנוניות. סוכם על מכפיל של 2.6/2.8, המאפשר הקמת 112 יח"ד חדשות ב-3 מבנים עד 10 קומות. הפרשה ציבורית בפרויקט: הקצאת שטחים למבני ציבור (500 מ"ר, עד 7 קומות); הקצאת שטח ציבורי פתוח, חזית מסחרית לרח' עוזיאל וחניון ציבורי תת-קרקעי בשלוש קומות. על פי בדיקת המסמכים, בחלק מהמגרשים קיימים מחזיקים אשר, למיטב ידיעת העירייה, אינם בעלי זכויות קנייניות מוסדרות. נדרש בירור נוסף בנוגע למעמד במסגרת קידום הפרויקט.

3. קהל יעד

גופים בעלי ידע ומומחיות רלוונטית, ובכלל זה יזמים, חברות נדל"ן, קבלנים וכל גורם מומחה אחר בתחום יזמות בניה, התחדשות עירונית ובנייה רוויה, מוזמנים להשתתף בהליך זה ולהגיש הצעות ומידע.

4. נושאים עיקריים למענה

החברה מבקשת לקבל התייחסות, בין היתר, לסוגיות הבאות:

- הצעות למודלים עסקיים וכלכליים למימוש הפרויקט
- שותפויות אפשריות עם בעלי זכויות קיימים ו/או יזמים חיצוניים, לרבות עסקת קומבינציה
- התייחסות לאתגרים תכנוניים, סטטוטוריים, תשתיתיים, שיתוף ציבור, חניה, מסחר ושימושים ציבוריים
- הערכות תקציביות לפרויקט, לרבות אמצעי מימון (המימון המלא באחריות היזם)
- כל מידע או רעיון נוסף שיכול לסייע לקידום הפרויקט

5. אופן הגשה ולוחות זמנים

את המידע, ההצעות והרעיונות יש להגיש בדוא"ל למנהלת אגף פיתוח עסקי בחברה, אביה דרי, במייל: aviad@calcalit-rg.co.il עד ליום חמישי, 31.7.25, בשעה 12:00.

ניתן לתאם פגישה ראשונית או לקבל הבהרות מול אביה דרי בטלפון 052-4466925.

6. כללי

פנייה זו אינה מכרז, אינה מחייבת את החברה להתקשר או להשקיע במיזם, והחברה רשאית לקיים מיזמים דומים או מקבילים באופן עצמאי.

7. שונות

7.1. בעצם ההשתתפות 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 החברה תוכל לעשות ככל הנראה בעיניה במידע ו/או בתוצרים ו/או במסמכים ו/או במצגות ו/או ברעיונות המועברים אליה.

7.2. לאחר קבלת המידע הנדרש במסגרת הליך זה, תשקול החברה, ללא כל מחויבות מצדה ובהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, את האפשרות לצאת בבקשה לקבלת הצעות לקידום הפרויקט, במלואו או בחלקו, או בכל הליך אחר, אם בכלל.

7.3. 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 החברה לפרסם מכרז בנושא פנייה זו, או לפעול בכל הליך אחר.

7.4. 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.

7.5. 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 החברה או את המשתתף בכל צורה שהיא.

מאידך, השתתפות בהליך הבקשה לקבלת מידע זה לא מהווה תנאי להשתתפות בהליכים ו/או בשלבים הבאים שיערכו.

7.6. החברה תבחן את המידע שתקבל ולצורך כך היא תהיה רשאית לפנות אל המשתתפים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל הבהרות, השלמות או מידע נוסף, בכתב ובעל פה ככל שיידרש. בין השאר, תהיה החברה רשאית להזמין את המשתתפים שיגישו מענה לבקשה זו, כולם או חלקם ולפי שיקול דעתה הבלעדי, למפגש או למצגת להצרת הפתרון המוצע או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצידה.

7.7. החברה 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, ולמשתתף בהליך זה לא תהא כל דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כנגד החברה בגין זאת.

7.8. כמו כן, החברה 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.

7.9. החברה 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.

7.10. החברה שומרת לעצמה את הזכות המלאה והבלעדית לערוך שינויים בבקשה זו, ככל שתראה לנכון, לרבות דחיית המועדים למסירת מידע.

7.11. החברה אינה מתחייבת לבחון את החומר שיוגש, או להודיע למשתתפים אילו פירות הניבה בבקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.