החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

<u>בקשה לקבלת מידע</u>

(Request for Information)

בעניין

השכרה והפעלה של שטחי מרפאות

במבנה ציבורי משולב - מרפאות, מסחר וגני ילדים

מגרש מס' 210 בתמ"ל 1023, שכונת תל השומר דרום, רמת גן



יולי 2026

<u>בקשה לקבלת מידע</u>

(Request for Information)

השכרה והפעלה של שטחי מרפאות במבנה ציבורי משולב - מגרש 210 בתמ"ל 1023

1. <u>כללי</u>

1.1 החברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן בע"מ (להלן: "**החברה**" / "**החכ"ל**") פונה בזאת לקבלת מידע בנוגע להשכרה והפעלה של שטחים המיועדים למרפאות, בהיקף מצטבר של כ-1,533 מ"ר ברוטו, במבנה ציבורי משולב המוקם על ידי החברה במגרש 210 בשכונת תל השומר דרום, רמת גן (להלן: "**הפרויקט**").

1.2 גופים מקצועיים ובעלי מומחיות רלוונטית - לרבות קופות חולים, רשתות ומפעילי מרפאות, גופים רפואיים, יזמים בתחום הבריאות וכן כל גורם אחר בעל ניסיון מוכח בתחומים אלו (להלן: "**המשתתפים**") - מוזמנים בזאת להעביר מידע, רעיונות, הצעות, פרוגרמות ומודלים עסקיים, לרבות חלופות ופתרונות משלימים התורמים להצלחת הפרויקט.

2. <u>תיאור כללי של הפרויקט</u>

2.1 עיריית רמת גן, באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ, מקדמת הקמת מבנה ציבורי משולב בלב שכונת תל השומר דרום (תמ"ל 1023), אשר ישלב שימושי בריאות, חינוך ומסחר לרווחת תושבי השכונה.

2.2 המבנה יוקם במגרש 210 (גוש 6232, חלקה 23), המצוי בבעלות עיריית רמת גן ובייעוד למבנים ומוסדות ציבור. המגרש ממוקם במרכז שכונת מגורים חדשה ומתפתחת, בסמוך למרכז הרפואי שיבא (תל השומר) ולצירי תחבורה מרכזיים. השכונה עתידה לכלול אלפי יחידות דיור ולאכלס משפחות רבות.

2.3 המבנה מתוכנן לכלול את השימושים הבאים:

- בקומת הקרקע: שטח מסחר שכונתי בחזית לכיוון הכביש (כ-131 מ"ר) ומאחוריו ארבעה גני ילדים עירוניים בעלי חזית לשצ"פ.
- בקומה 1: שטחי מרפאות בהיקף של כ-263 מ"ר, לצד שני גני ילדים עירוניים נוספים ומרפסות (כ-475 מ"ר).
- בקומות 2-3: שטחי מרפאות בהיקף כולל של כ-1,270 מ"ר ברוטו, לרבות ממ"קים תקניים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

2.4 סך שטחי המרפאות המיועדים להשכרה הינו כ-1,533 מ"ר ברוטו, המחולקים בין שלוש קומות במבנה (להלן: "**המרפאות**" / "**המושכר**"). לחברה קיימת עדיפות להשכרת שטחי המרפאות במלואם כיחידה אחת לשוכר יחיד.

2.5 הקמת המרפאות נועדה לתת מענה לצורכי בריאות הקהילה בשכונה החדשה ובמזרח העיר, ובכלל זה שירותי רפואה ראשונית, מרפאות מומחים, בתי רופאים, רפואה משלימה, טיפת חלב וכיו"ב. מיקום המבנה, סמיכותו למרכז הרפואי שיבא והיקף האכלוס הצפוי מעניקים לפרויקט פוטנציאל הפעלה משמעותי וארוך טווח.

2.6 החברה הכלכלית אחראית לקידום הפרויקט, למימון הקמתו, לבנייתו ולהעמדתו להשכרה. המושכר יימסר לשוכר ברמת מעטפת (As-Is): רצפת בטון, תקרת בטון, קירות חוץ וויטרינות/קירות בחזית - כמפורט במפרט הטכני המצורף כנספח לבקשה זו, כאשר עבודות הגמר וההתאמה לצורך הפעלת המרפאות יבוצעו על ידי השוכר, על חשבונו ובאחריותו, בכפוף לאישור החברה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

2.7 השלמת הבנייה מתוכננת במהלך שנת 2028, כאשר לוח הזמנים המוערך והלא מחייב לאכלוס המבנה הינו ספטמבר 2028, בכפוף להשלמת הבנייה ולקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין.

3. <u>תיאור המושכר ורמת הגמר (בהתאם לנספחים לבקשה זו)</u>

3.1 שטחי המרפאות יימסרו ברמת מעטפת, והשוכר יבצע על חשבונו את כלל עבודות הגמר וההתאמה, לרבות מחיצות פנים, ריצוף, הנמכות תקרה, מערכות מיזוג אוויר, תקשורת, גילוי אש וכיבוי, אינסטלציה פנימית והתקנת מונים - הכל בהתאם למפרט הטכני ולדרישות כל דין.

3.2 המבנה יכלול שטחים ומתקנים ציבוריים באחריות החברה ועל חשבונה, ובכלל זה: גרעין לובי משותף בכניסה (כ-50 מ״ר), מעלית 4 תחנות, מעלית אלונקה, גרמי מדרגות, ממ״מ תקני, מתקני אצירת אשפה ופירים/תעלות טכניות להעברת תשתיות.

3.3 בקומות 2 ו-3 יוקמו ממ״קים בשטח של כ-30 מ״ר בכל קומה, בהתאם לדרישות פיקוד העורף, אשר ישמשו כחלל רב-תכליתי בשגרה.

3.4 מובהר כי הפרטים המובאים לעיל משקפים את המצב התכנוני הנוכחי, וכי המבנה מצוי בשלבי תכנון. החברה מעוניינת לשמוע התייחסות מקצועית ותפעולית להשכרת השטחים במלואם או באופן חלקי, לרבות הערות לפרוגרמה ולתכנון, ככל שיש בהן כדי לתרום להצלחת הפעלת המרפאות.

4. <u>המידע המבוקש לעניין הפעלת המרפאות</u>

4.1 החברה מבקשת לקבל מידע, רעיונות וחלופות בנוגע להשכרה והפעלה של שטחי המרפאות במגרש 210.

4.2 תשומת לב המשתתפים לכך כי החברה שוקלת לצאת למכרז פומבי להשכרת שטחי המרפאות **כבר בשבועות הקרובים**, כאשר חוזה השכירות ייחתם עם הזוכה בסמוך לאחר הזכייה. במצב זה החוזה יהיה כפוף לתנאים מתלים של: קבלת אישור משרד הפנים להלוואה למימון הבנייה; חתימת הסכם חכירת המקרקעין בין החברה לבין עיריית רמת גן; השלמת הבנייה (טרם החל ביצוע - מועד משוער להשלמה במהלך 2028); וקבלת האישורים הנדרשים לפי כל דין.

4.3 בתוך כך, יידרש הזוכה ליתן ערבות ביצוע בסך של כ-3 חודשי שכירות בתוספת מע״מ כבר במעמד הזכייה וההתקשרות, וזאת לצורך הבטחת התחייבויותיו לפי הסכם השכירות.

4.4 כמו כן, צפוי כי הזוכה יידרש להשתתף בהליך התכנון, לרבות העמדת יועצים ומתכננים מטעמו ועל חשבונו, על מנת לוודא כי תכנון המרפאות עומד בדרישות כל דין ובצרכיו התפעוליים.

4.5 לפיכך, מתבקשים המשתתפים ליתן דגשים מסחריים ותפעוליים בשים לב לכך שהלכה למעשה החכ״ל שוקלת לקיים עסקת שכירות ארוכת טווח הכפופה לתנאים מתלים כאמור, ביחס לנכס המצוי בשלבי תכנון וטרם החל ביצועו.

4.6 עוד תשומת לב המשתתפים כי לחכ״ל קיימת עדיפות להשכרת שטחי המרפאות במלואם לשוכר יחיד (כיחידה אחת הכוללת את שלוש הקומות). עם זאת, החברה מעוניינת לקבל התייחסות גם לחלופות של חלוקת השטחים בין מספר שוכרים ו/או שימושים משלימים בתחום הבריאות, ככל שיש בכך כדי לתרום להצלחת הפרויקט.

4.7 המידע המבוקש נועד לסייע בגיבוש תנאי השכירות וההפעלה המתאימים - הכל בשלב מקדמי וללא התחייבות מצד החברה.

4.8 הפנייה מיועדת לקופות חולים, לחברות מקצועיות וליזמים הפועלים בתחום הבריאות והפעלת מרפאות, וכן לכל גורם המעוניין לבחון שכירות והפעלה של המושכר, כולו או חלקו.

5. <u>נושאים מרכזיים למסירת מידע</u>

5.1 פרוגרמת המבנה, חלוקת השטחים, גודל קומה ותכנון פנים.

5.2 מתווים אפשריים לשכירות, הפעלה והתקשרות, לרבות תקופות שכירות ואופציות, מנגנוני דמי שכירות והתייחסות לתנאים המתלים.

5.3 צרכים תפעוליים ותכנוניים, לרבות התייחסות, לרמת הגמר (מעטפת), להיקף עבודות ההתאמה הנדרשות, ללוחות זמנים להתאמות ולדרישות רישוי ורגולציה להפעלת מרפאות.

5.4 תמהיל שימושים ושירותי בריאות מוצעים, לרבות שילוב שירותים משלימים לרווחת תושבי השכונה.

5.5 מידע נוסף הנראה למוסר המידע כרלוונטי, רשאי להימסר לפי שיקול דעתו.

6. <u>זכויות במידע</u>

מסירת המידע מהווה הצהרה כי למוסר המידע לא תהיה כל טענה בדבר זכויות יוצרים, קניין רוחני או תמורה כלשהי, וכי החברה רשאית לעשות שימוש במידע, כולו או חלקו, בהתאם לשיקול דעתה.

7. הגשת המידע

7.1 מוסרי מידע המעוניינים בכך, יוכלו לקבל פרטי מידע נוספים בדואר אלקטרוני tehilag@calcalit-rg.co.il, ככל והמידע מצוי בידי החברה. למען הסר ספק, אין בפניה לחברה כאמור כדי לחייב את החברה להשיב לפניה.

7.2 המועד האחרון למסירת מידע לחברה הינו עד ליום 30.9.2026 בשעה 12:00. את המידע ניתן למסור בדואר אלקטרוני tehilag@calcalit-rg.co.il , MosheLH@calcalit-rg.co.il. יש להקפיד לצרף את טופס פרטי המגיש המצורף כנספח לבקשה זו.

8. שונות

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

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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 להצגת הפתרון המוצע או לפנות אליהם בשאלות בכל דרך וללא מחויבות מצידה.

8.6 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.

8.7 החברה רשאית להתעלם מכל מידע שיימסר לה בהליך זה והמידע שיימסר אינו מחייב אותה בשום צורה.

8.8 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.

8.9 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.

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

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

בכבוד רב,

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

נספח א' - מיקום



נ ס פ ח ב' - מפרט טכני ותכנית קומות

1. מבנה ציבורי הכולל בתוכו:

מרפאות שיופעלו בקומה 1 בשטח של כ-263 מ״ר ובקומות 2-3 בשטח של 1,270 מ״ר ברוטו, לרבות ממ״קים תקניים אשר ישמשו למיגון אוכלוסייה בעתות חירום בהתאם להנחיות פקע״ר.

2. המבנה הוא משולב:

בקומת קרקע בחזית המבנה לכיוון הכביש יופעל מסחר שכונתי (131 מ״ר), ומאחוריו יופעלו 4 גני ילדים בעלי חזית לשצ״פ.

בקומה 1 יופעלו בנוסף לשטח המרפאות 2 גני ילדים נוספים ומרפסות (בשטח של כ-475 מ״ר).

3. שטח המרפאות הכולל : כ- 1533 מ״ר ;

4. שטחים ציבורים :

גרעין לובי משותף בכניסה של כ 50 מ״ר עם מהלך מדרגות שממשיך לכל הקומות, ממ״מ תקני בגודל 10 מ״ר, מעלית 4 תחנות עד לקומה שלישית ומערכות מבנה , מהלך מדרגות נוסף לחירום שממשיך לגג עבור טיפול במערכות

5. מתקנים ציבוריים:

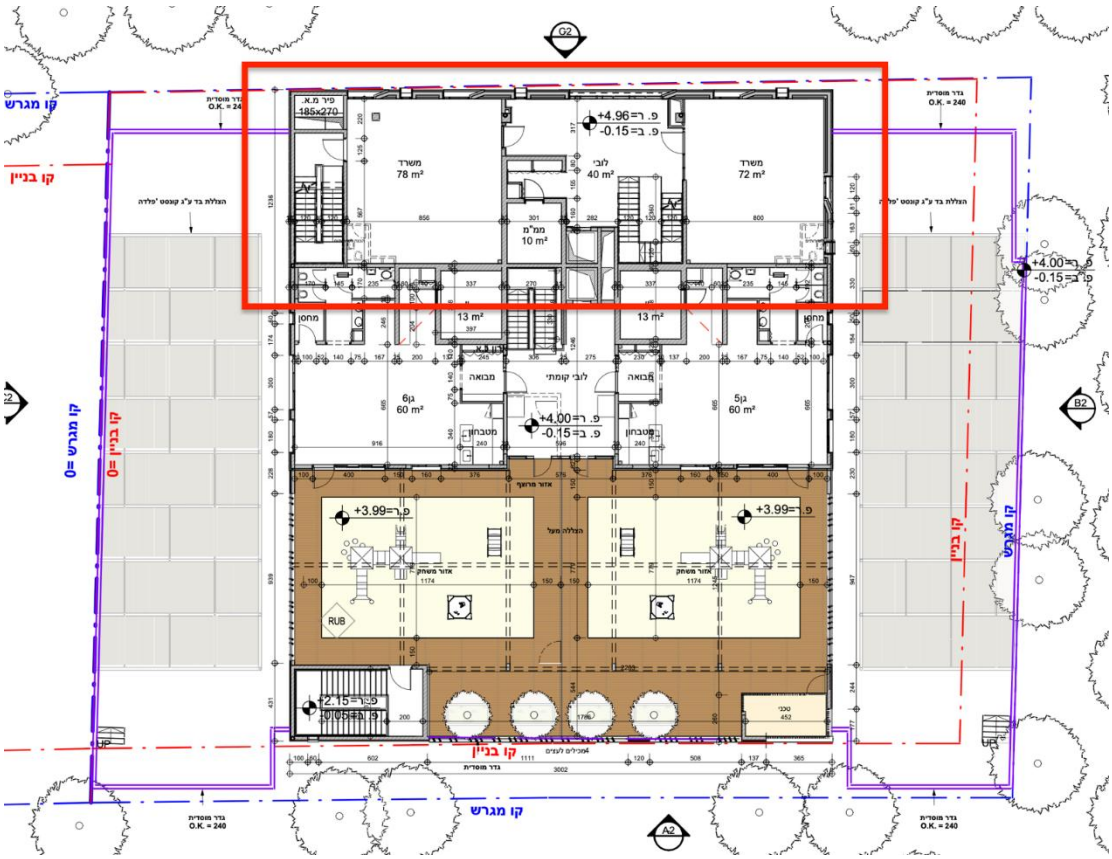
5.1. מתקן לאצירת אשפה כחולה וקרטוניה, כמסומן בתסריט ומערכת פנאומטית בגובל מדרש לאשפה מעורכת וכתומה.

5.2. פירים ו/או תעלות ו/או גלריה טכנית להעברת תשתיות כגון צנרת גז ו/או נידוף, וכן רפפות לנידוף עשן,

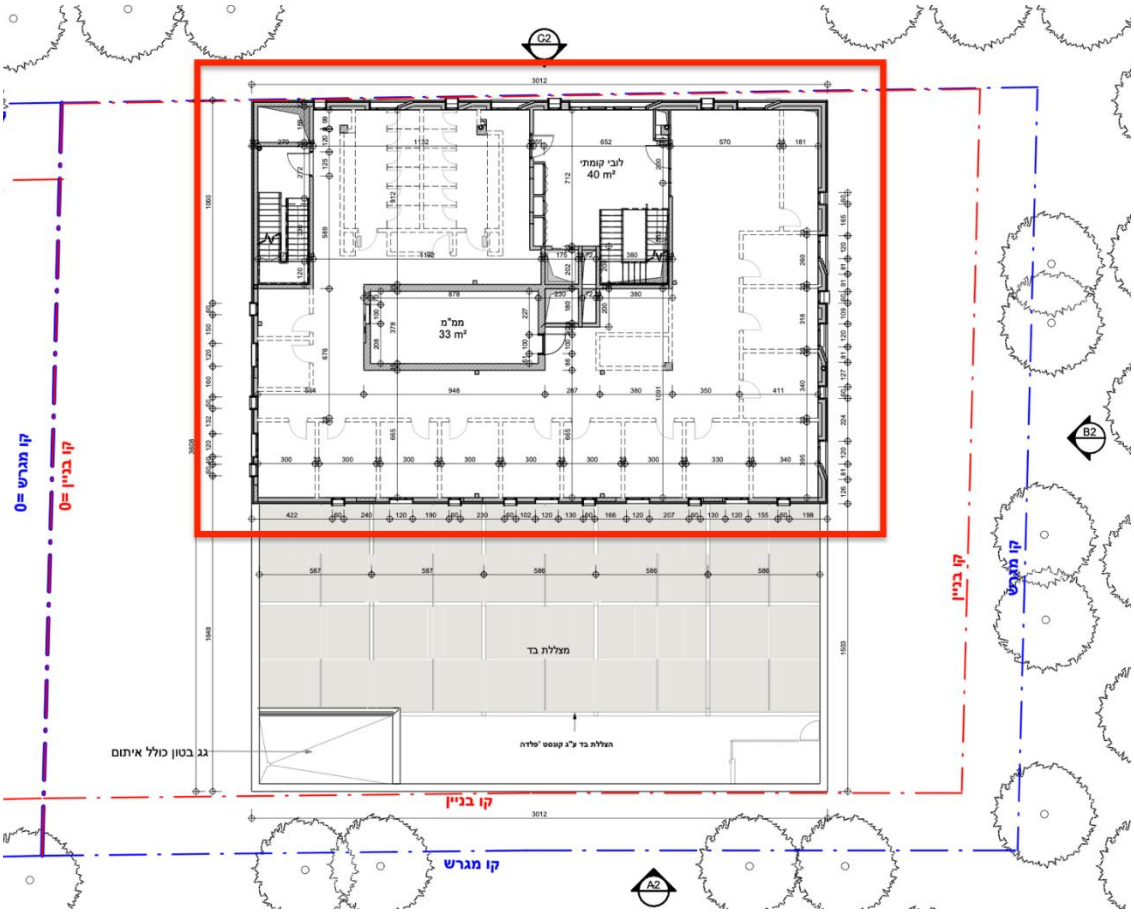
5.3. מעלית אלונקה.



הדמיה



קומה 1



קומות 2 ו3

נספח ד'

טופס פרטים מזהים של נותן המידע

שם נותן המידע: _____

מס' עוסק מורשה: _____

מס' חברה: _____

כתובת: _____

טלפון: _____

טלפון סלולרי: _____

פקס: _____

דואר אלקטרוני: _____