החברה הכלכלית
לפיתוח רמת-גן בע"מ

בקשה לקבלת מידע
(Request For Information)

בעניין הקמה והפעלה של מתחם פאדל (מקורה או פתוח)
במגרש עירוני מס׳ 209 בתכנית תמ״ל 1023
שכונת תל השומר דרום



(להמחשה בלבד)

נובמבר 2026

החברה הכלכלית
לפיתוח רמת-גן בע"מ

<u>בקשה לקבלת מידע (Request for Information) הקמת מתחם פאדל מקורה</u>

1. כללי

1.1. החברה הכלכלית לפיתוח רמת-גן בע"מ (להלן: "**החברה**") פועלת, בין היתר, לקידום והקמה של מבני ציבור ומתקני ספורט ופנאי בעיר רמת גן, ובכלל זה בשכונת תל השומר דרום.

1.2. החברה פונה בזאת לציבור הגופים הרלוונטיים בבקשה לקבלת מידע, רעיונות, מודלים עסקיים ואומדנים בנוגע להקמה והפעלה של מתחם פאדל מקורה או פתוח, הכולל 5 מגרשי פאדל תקניים, שירותים ומלתחות, שטחי מסחר נלווים (בית קפה וחנות ציוד) ושטחי פיתוח, במגרש עירוני מס' 209 בתכנית תמ"ל 1023, בקרקע בייעוד למבנים ומוסדות ציבור (להלן: "**הפרויקט**" ו"ה**בקשה**", בהתאמה).

1.3. בשנים האחרונות מתפתח ענף הפאדל בישראל במהירות. החברה מבקשת להכיר את השחקנים הפעילים בו, את המודלים העסקיים המקובלים ואת מבנה העלויות וההכנסות של מתחמים מסוג זה, וזאת בטרם תחליט על דרך קידום הפרויקט.

1.4. הבקשה מהווה שלב ראשון של איסוף מידע וסקר שוק בלבד, ואינה מכרז או הליך מחייב אחר, והכל בכפוף לאמור בסעיף 7 להלן.

2. תיאור הפרויקט

2.1. מתחם הפאדל מתוכנן לקום במגרש 209 מתוך תמ"ל 1023 שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור, בשכונת תל השומר דרום ברמת גן (גוש 7335, חלקה 48).

2.2. המגרש הינו מגרש עירוני בחכירה מרמ"י, בשטח של כ-28 דונם, מתוכו מיועדים כ-17 דונם למבנה בית ספר תיכון ודונם נוסף המיועד לזיקת הנאה. יתרת המגרש מיועדת להקמת מרכז ספורט עירוני (להלן: "**מרכז הספורט**"), שלגביו פרסמה החברה בחודש מאי 2026 בקשה נפרדת לקבלת מידע. מתחם הפאדל מתוכנן לקום באותו שטח, בסמוך למרכז הספורט.

2.3. על המגרש חלה התכנית העירונית למבני ציבור רג/מק/340/ג/52/א, המתירה במגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור שימושי ספורט וכל השימושים המותרים לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה.

2.4. החברה הכינה פרוגרמה ראשונית למתחם הפאדל, המוצגת בנספח א' יחד עם חלופת העמדה ראשונית במגרש. אין בפרוגרמה ובחלופת ההעמדה התחייבות כלשהי, ומדובר בבחינה ראשונית בלבד.

2.5. החברה בוחנת שתי תצורות אפשריות למתחם: (א) מתחם מקורה (INDOOR). (ב) מתחם פתוח, בכפוף לאפשרות הצללה או קירוי חלקי. המשתתפים מתבקשים להתייחס לשתי התצורות ולהמליץ על המתאימה, לרבות שילוב ביניהן

3. מטרות הפנייה

3.1. באמצעות הבקשה מבקשת החברה להכיר את השחקנים הפעילים בתחום הפאדל, לרבות מפעילים, יזמים ויצרנים, ולבחון את היקף העניין בפרויקט.

3.2. כמו כן מבקשת החברה לבחון מודלים אפשריים להקמה, מימון והפעלה של המתחם, ולקבל אומדני עלויות והכנסות, וזאת לצורך גיבוש דרך קידום הפרויקט, לרבות בחינת האפשרות לצאת בהליך מכרזי. וכן לבחור את תצורת המתחם המתאימה (מקורה או פתוח).

4. קהל היעד

4.1. הבקשה מיועדת למפעילי מתחמי פאדל וספורט מחבט, ליזמים, למשקיעים ולקבלנים, ליצרני מגרשים ולספקי ציוד, ולגורמי מימון וייעוץ בעלי ניסיון רלוונטי (להלן: "**המשתתפים**").

4.2. ניתן להגיש מענה משותף של מספר גופים(Joint Venture) , תוך ציון חלוקת התפקידים ביניהם, וכן מענה חלקי בהתאם לתחום מומחיותו של המשתתף.

5. המידע המבוקש

5.1. החברה מבקשת לקבל מידע בנושאים אלה: ניסיון המשתתף, מספר מגרשים ושימושים משלימים, עלויות הקמה ותפעול, הכנסות צפויות, מודל התקשרות ותמורה לחברה, מימון, לוחות זמנים, אישורים וחסמים.

5.2. את המענה יש למסור בטופס המצורף כנספח ב'. בכל אומדן יש לציין אם הוא כולל מע"מ.

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

6. <u>הגשת מענה ושאלות הבהרה</u>

6.1. המענה יוגש בעברית, בקובץ PDF, בדואר אלקטרוני בלבד, בכתובת: MosheLH@calcalit-rg.co.il. בנושא ההודעה יצוין: "מענה ל-RFI מתחם פאדל מקורה, מגרש 209 תמ"ל 1023".

6.2. המענה יכלול את הטופס המצורף כנספח ב' ומסמכים תומכים, כגון פרופיל חברה, תיקי פרויקטים והמלצות. מומלץ לציין בכל תשובה את מספר השורה בטופס אליה היא מתייחסת. אין להתנות את המענה בתנאים כלשהם.

6.3. המועד האחרון להגשת מענה הוא עד ליום **12.11.2026 בשעה 17:00.** מענה שיתקבל לאחר מועד זה ייבחן לפי שיקול דעתה של החברה בלבד.

6.4. שאלות ובקשות להבהרה יש להפנות בכתב בלבד, לאותה כתובת, עד ליום **10.11.2026 בשעה 17:00,** תוך ציון מספר הסעיף אליו הן מתייחסות. החברה רשאית להשיב או שלא להשיב, כולן או חלקן, ותשובות שיינתנו יועברו לכלל המשתתפים שפנו אליה. הבהרות ותיקונים בכתב, לרבות ביוזמת החברה, ייחשבו חלק בלתי נפרד מהבקשה. הבהרה בעל פה לא תחייב את החברה.

7. <u>תנאים כלליים</u>

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

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

7.6. 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.

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

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 בקשה זו, אם בכלל, או מה היו תוצאותיה בכל דרך אחרת.

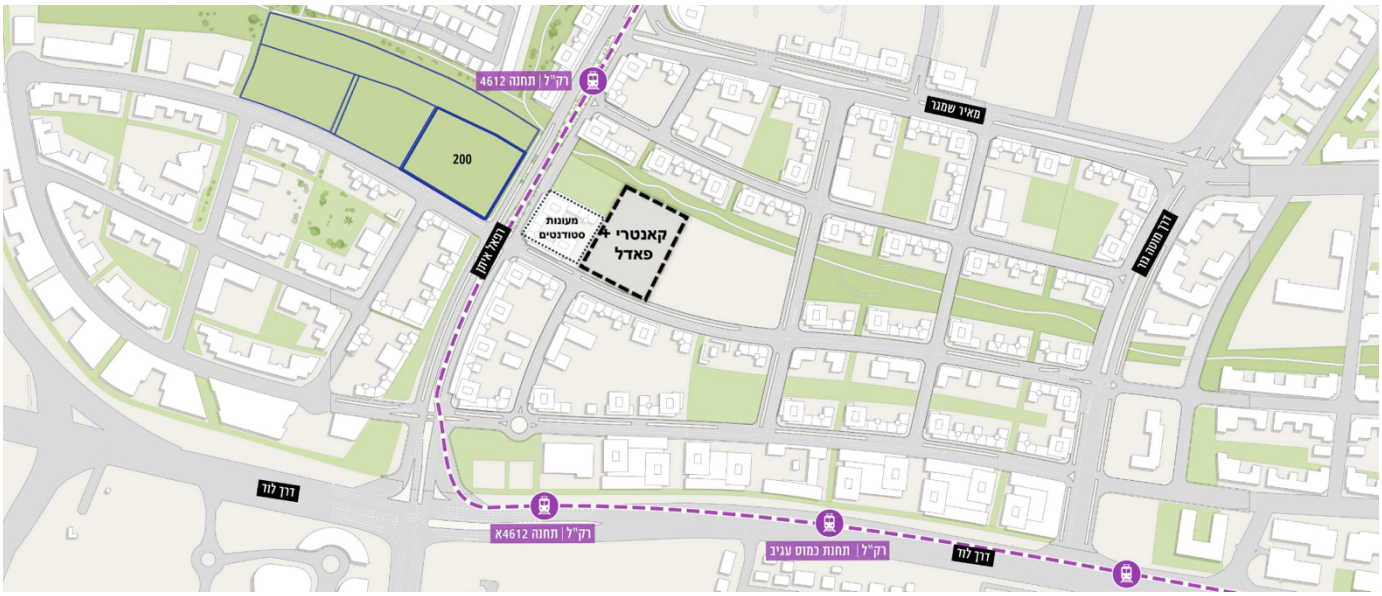
בכבוד רב

החברה הכלכלית לפיתוח רמת גן בע"מ

נספח א'

להלן פרוגרמה ראשונית למתחם הפאדל וחלופת העמדה ראשונית במגרש:

1. מבנה מתחם פאדל מקורה (INDOOR) בשטח כולל של כ-1,815 מ"ר ברוטו, הכולל:
   1.1. 5 מגרשי פאדל תקניים בגודל 20X10 מ' כ"א – סה"כ 1000 מ"א ברוטו
   1.2. שירותים ומלתחות.
   1.3. שטחי מסחר נלווים בהיקף של כ-80 מ"ר, הכוללים בית קפה וחנות ציוד.
2. תשריט תמ"ל 1023



החברה הכלכלית
לפיתוח רמת-גן בע"מ

נספח ב' - טופס פרטי המשתתף ומענה לבקשה

יש למלא את הטופס ולצרפו למענה בדואר אלקטרוני: MosheLH@calcalit-rg.co.il.

מס'	נושא	מענה המשתתף
1	שם המשתתף, סוג ההתאגדות ומספר תאגיד או עוסק מורשה	
2	כתובת	
3	איש קשר: שם, תפקיד, טלפון נייד ודואר אלקטרוני	
4	מעמד המשתתף (מפעיל / יזם / יצרן או ספק / גוף מימון / אחר). האם המענה משותף עם גורם נוסף?	
5	קשר או ניגוד עניינים אפשרי עם החברה, עיריית רמת גן או נושאי משרה בהן (אם אין, יש לציין "אין")	
6	ניסיון בהקמה והפעלה של מתחמי פאדל: מיקום, מספר מגרשים, פתוח או מקורה, שנת הפעלה, תפקיד המשתתף ואיש קשר	
7	ניסיון במתקני ספורט ופנאי ציבוריים, לרבות בהתקשרות עם רשויות מקומיות	
8	מספר מגרשים מיטבי ושימושים משלימים מוצעים	
9	עלות הקמה: מבנה מקורה (ש"ח למ"ר) ומגרש פאדל קומפלט (ש"ח ליחידה)	
10	עלות הקמה כוללת (ש"ח, לפני מע"מ) ומשך הקמה מקבלת ההיתרים (חודשים)	
11	תעריף שעת משחק (ש"ח): בוקר, וערב וסוף שבוע	
12	שיעור תפוסה צפוי (%): שנה ראשונה ולאחר הבשלה	
13	הכנסה שנתית צפויה ועלויות תפעול שנתיות (ש"ח)	
14	מודל התקשרות מועדף (א, ב או ג, כמפורט בפרק 5) ותקופת התקשרות נדרשת (שנים)	
15	תמורה לחברה: דמי שימוש או חכירה (ש"ח לשנה או % מההכנסות), תקופת הקלה והצמדה	
16	מימון: שיעור הון עצמי (%), מקור המימון, בטוחות וערבויות נדרשות	
17	לוח זמנים (חודשים): תכנון והיתרים, הקמה, תחילת הפעלה	
18	אישורים והתאמות תכנוניות נדרשים, וחסמים וסיכונים עיקריים	
20	הערות נוספות	

שם המשתתף ותאריך: _____