

**החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ
עבור עיריית באר שבע**

**פנייה מוקדמת לקבלת מידע מס' 601/2021
(R.F.I)**

**לתכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מלון
בוטיק במתחם הדסה (קצין העיר)
ההיסטורי רח' ההסתדרות
בבאר שבע**

פברואר 2021



פנייה מוקדמת לקבלת מידע מס' 601/2021

**לתכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מלון בוטיק במתחם הדסה (קצין העיר)
ההיסטורי רח' ההסתדרות בבאר שבע**

החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ פונה בזאת לקבלת מידע, כדלקמן:	
601/2021	מס' RFI (פנייה מוקדמת לקבלת מידע)
קבלת מידע (RFI) בדבר תכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מלון בוטיק במתחם הדסה קצין העיר ההיסטורי בעיר באר שבע, במקרקעין הידועים כמגרש 19 גוש 38002 חלק מחלקות 10 - 12.	נושא הפנייה
עד למועד האחרון להגשת מענה לבקשה	מועד אחרון למשלוח שאלות הבהרה
במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ, עד ליום 25/3/2021 בשעה 15:00 בדיוק.	מועד ומקום הגשת מענה היזמים לבקשה
במשרדי החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ וגם באתר החברה https://www.calalit7.co.il	אופן קבלת טפסי הפנייה והמענה ופרטים נוספים

פנייה מוקדמת לקבלת מידע מס' 601/2021

**לתכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מלון בוטיק במתחם הדסה / קצין העיר
ההיסטורי בבאר שבע**

א. רקע – מתחם הדסה / קצין העיר ההיסטורי

1. מתחם " בית חולים הדסה- מתחם קצין העיר" הממוקם בעיר העתיקה בבאר שבע - הינו מתחם המכיל ארבעה מבני אבן עם חצר פנימית ומזרקה מוקפים חומת לבנים אשר נבנו עם פרוץ מלחמת העולם הראשונה ושימשו כמרפאה צבאית. עקב חשיבותו של ה"בלוק" כמתחם הוחלט להפוך את יעוד הקרקע מאזור "משולב מסחר ומגורים מיוחד" לאזור ליעוד "אכסון מלונאי". להפוך את המתחם למקום תיירותי ולמקום בו מלון, תוך מתן מחשבה על המבנים לשימור.
2. באר שבע בכלל והעיר העתיקה בפרט, זוכות בשנים האחרונות לתנופת פיתוח תיירותי. בשנים האחרונות הוקמו בעיר העתיקה בבאר שבע מספר מלונות קטנים, הפונים כיום בעיקר לפלח אנשי העסקים המתארחים בעיר ובמרחב, אבל לאחרונה מושכים גם משפחות, מטיילים ותיירים. היעד המרכזי של תוכנית האב עוסק בקידום תחום המלונאות על מנת למצב את באר שבע על מפת התיירות הלאומית והבינלאומית. כיום בבאר שבע כ- 550 חדרים מחציתם במרכז העיר ומחציתם בעיר העתיקה.

רצ"ב תשריט ותמונה עדכנית של המתחם כיום (AS-IS), נספח 1.

3. עיריית באר שבע, באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ (להלן – **החברה**), ובשיתוף רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), בוחנת בימים אלה היתכנות וחלופות שונות לצורך מימוש התכניות להקמת מתחם מלונאות ותיירות במקרקעין.
4. תכנית התיירות הכוללנית לעיר באר שבע, כפי שזו אושרה במהלך שנת 2019, מאפשרת במתחמים השונים ברחבי העיר כ-3,800 חדרים עם זכויות של 495 אלף מ"ר לתיירות. מתוכם כ- 1,200 חדרים בעיר העתיקה.

ב. מטרת הפנייה

5. פנייה זו מטרתה – קבלת מידע מוקדם בנוגע לאפשרויות התכנון, ההקמה וההפעלה של המתחם, בין היתר על פי מודלים מסחריים שונים אותם רשאי המשתתף בהליך להציג, וכן איפיון מוקדם של הצרכים הנדרשים לצורך הוצאה אל הפועל של התכניות ביחס למקרקעין. יודגש כי, החברה הכלכלית אינה מגבילה את הגשת המענים להליך זה לתכנון העקרוני שנערך על ידי החברה הכלכלית וכי המשתתפים בהליך רשאים להגיש רעיונות והצעות לשימושים גם על בסיס תכנון שונה, על פי ראות עיניהם ובלבד שהמענה המוצע אינו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התבע הנזכרת בסעיף 9 להלן.
6. הפנייה מיועדת לגופים / ליזמים, מהארץ ומהעולם, בעלי ניסיון מוכח בתכנון (אדריכלי או קונספטואלי) ו/או בהקמה ו/או בהפעלה וניהול של מתחמים תיירותיים, העומדים בתנאים אשר יפורטו להלן.

7. הליך זה הוא פנייה מוקדמת לקבלת מידע. ההשתתפות בהליך היא וולונטרית בלבד, ולא תשפיע לזכות או לחובה על סיכוייו של המשתתף בהליך להיות מעורב בפרויקט לכשיבוצע, אם יבוצע, הכל כמפורט להלן.

ג. המתחם

8. השטח המיועד לפרויקט מושא פנייה זו הוא סה"כ כ-2.159 דונם, ומסומן ב**נספח 2 (להלן – המתחם)**.

9. על המקרקעין עתידה לחול תכנית מס' 605 0845164 שטרם קיבלה תוקף על פי דין.

ד. תנאים להשתתפות בהליך

מוזמנים להשתתף בהליך ולהגיש מענה לפנייה זו גופים / יזמים כמפורט להלן:

10. המשתתף בעל ידע וניסיון קודם מוכח בתכנון (אדריכלי או קונסטרוקטואלי) ו/או בהקמת ו/או בהפעלה וניהול של מיזמי תיירות / מלונאות שונים, אשר פעלו ב-10 (עשר) השנים האחרונות לפחות במשך שנתיים (2 שנים) ברציפות, כל אחד.

לעניין סעיף זה מובהר, כי **מיזמי תיירות / מלונאות** פירושו גם מיזמי "פופ אפ" זמניים כגון מתחמי קמפינג, גלמפינג וכיו"ב.

על המשתתף לצרף לתשובתו במענה לפנייה זו פרופיל המציע וכן מסמכים ואסמכתאות המעידים על ניסיונו הקודם בתחום ועל עמידתו בתנאי המפורט בסעיף ד. 10. לעיל.

11. המשתתף פרט במסגרת המענה לפנייה זו את מודל ההתקשרות הכלכלי היעיל ביותר לשם הפעלת המיזם המוצע על ידו.

יודגש, כי אין הכרח בצרוף תכנית עסקית ו/או ניתוחים כלכליים, אולם על המשתתף לפרט בצורה מפורשת מהו מודל ההתקשרות הכלכלי המועדף עליו ובתוך כך מודל חלוקת רווחים והכנסות במקרה של שותפות מבוקשת או PPP או BOT וכיו"ב..

12. ניתן להגיש מענה על ידי מספר גופים במשותף.

ה. המידע המבוקש במסגרת המענה

13. במסגרת המענה, מתבקשים המשתתפים להציג את הצעתם ובכלל זאת על המשתתפים להתייחס לנושאים הבאים.

13.1 המיזם המוצע:

13.1.1. תיאור המיזם והפעילויות הנלוות לו, ככל שקיימות.

13.1.2. ניתוח קהל היעד וכמות לינות ו/או מבקרים מוערכת שנתית.

13.1.3. פתרונות מיזוג אוויר / קירוי / הצללה ואחרים, שיאפשרו הפעלת המתחם בכל עונות השנה (בדגש על עונת הקיץ בעיר באר שבע) ובכל שעות היום.

13.1.4. שירותי מזון ומשקאות שיוצעו (אם יוצעו).

- 13.1.5. היקף כוח האדם המוערך שיועסק במסגרת הפעלת המיזם.
- 13.1.6. מגבלות כלכליות או תפעוליות העלולות להיווצר בהקמת ובהפעלת המיזם ופתרונות מוצעים, לרבות פתרונות מאת החברה ו/או העירייה.
- 13.1.7. אופן ניצול המתחם שיועמד לרשות היזם, לרבות ההיתכנות של שימוש רב תכליתי שיאפשר הפעלת שירותים נלווים או פעילויות באותו תא שטח.
- 13.1.8. **היבטי קונספט ועיצוב – המבוססים על התכנון הקיים של החברה הכלכלית ביחס למתחם, במידת האפשר.**
- 13.1.9. **ממשקי החיבור המוצעים לקהילה המקומית ויצירת מקומות עבודה.**
- 13.1.10. זמן התכנון וההקמה הצפוי ממועד אישור הצעת היזם.
- 13.1.11. פתרונות נגישות לבעלי מוגבלויות.

בכל מקרה בו משתתף בהליך מבקש לסטות מהותית מהתכנון הקיים של החברה הכלכלית ביחס למתחם, או אז מוצע ומומלץ לצרף סקיצה ראשונית ותוכנית העמדה, שתכלול את הפרטים הבאים: פונקציונליות, שילוב הסביבה והנוף, שימוש באלמנטים של מים והצללה, השתלבות במרקם הייחודי של העיר העתיקה בבאר שבע, השתייכות למקום, פריסת מבנים ומתקנים וכיו"ב.

13.2. **מקרקעין, תשתיות ורישיונות:**

- 13.2.1. אופן תיחום השטח והשתלבותו עם הרחובות הסמוכים ועם הדרכים שצפויות להיסלל ו/או הקיימות.
- 13.2.2. מבנים שצפויה האטרקציה לכלול, כולל מבני עזר כגון חדרי משאבות וכו'.
- 13.2.3. תשתיות שיידרשו להקמת המיזם (כגון מים, חשמל, ביוב וכו').

13.3. **המודל הכלכלי:**

- 13.3.1. תיאור מפורט של המודל הכלכלי המוצע, תוך התייחסות לניסיונו של המשתתף בהפעלת מיזמים קיימים לפי מודל זה, וכן יתרונות וחסרונות המודל לשיטתו של המשתתף.
- 13.3.2. במסגרת המודל, מוצע ומומלץ להתייחס להיבטים הבאים (כולם או חלקם): עלות תכנון והקמה; עלויות הפעלה חודשיות צפויות, כולל תקורות ותשלומים נלווים; צפי הכנסות ותפוסה; מתכונת מוצעת לשיתוף העירייה או החברה במיזם; תקופת ההפעלה הנדרשת לצורך הגעה לרווחיות (נקודת האיזון).
- ניתן לכלול במודל הכלכלי הצעה של השתתפות העירייה או החברה בעלויות התכנון וההקמה, אך מובן כי אין כל התחייבות לכך שהשתתפות מעין זו (או בכלל) תאושר.

14. המשתתף רשאי יהיה לצרף למענה כל מידע נוסף שעשוי לסייע לדעתו בקבלת ההחלטה על אופי המתחם, ובלבד שלא מדובר במידע פרסומי או שיווקי.
15. אין מגיעה להציע מיזמים חדשניים או כאלה מסוג שטרם הופעל בארץ, אך במקרה זה יש להתייחס, ובמידת הניתן לתמוך את הרעיון, בהוכחת ישימות (POC).
16. **מובהר מפורשות, כי החברה ו/או העירייה אינן מתחייבות לאמץ מודל כלכלי כזה או אחר והן תהיינה רשאיות להציע מודלים אחרים בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי.**

ו. כללי

17. פנייה זו כאמור הינה פנייה מוקדמת לקבלת מידע בלבד, ואין בה כל התחייבות לערוך התקשרות כזו או אחרת עם מי ממשותפי ההליך.
18. יודגש, כי אין בפנייה זו משום התחייבות כלשהיא של החברה ו/או של העירייה לפרסם מכרז או כל הליך אחר על פי דין בנושא פנייה זו ו/או לערוך הליך תחרותי עם מי ממשותפי ההליך, או עם כולם או עם כל גורם אחר ו/או לנהל מו"מ עם מי מהם, וכן אין בה כדי למנוע מהחברה לפעול בהתאם לסמכויותיה על פי כל דין ובתיאום מול רמ"י.
19. החברה שומרת על זכותה להזמין מי ממשותפי ההליך להצגת המענה בפניה ו/או בפני עיריית באר שבע ו/או בפני רמ"י ו/או גורמי התכנון הרלוונטיים ו/או למפגש וסיור היכרות במתחם. פונים המעוניינים להציג את המענה ו/או להשתתף במפגש וסיור כאמור מתבקשים לציין זאת במענה שיוגש על ידם.
20. כל ההוצאות הכרוכות במתן המענה לפנייה זו יחולו על המשתתף בלבד והוא לא יהיה זכאי לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הגשת מענה מטעמו לפנייה זו. החברה לא תישא בכל תשלום או הוצאה שייגרמו לפונה בגין פנייה זו ועקב המגעים עמו, ככל שיקוימו, בהקשר לבדיקת המידע או כל הקשר אחר בעניין זה.
21. **החברה שומרת על זכותה לעשות שימוש במידע אשר יתקבל בעקבות פנייה זו לצורך הוצאת הפרויקט אל הפועל לרבות הכנת מכרז ו/או התקשרות בכל דרך אחרת ו/או ביצוע הפרויקט, לפי שיקול דעתה הבלעדי, אולם אין היא מתחייבת להשתמש במידע, כולו או מקצתו.**
22. בכל מקרה, העברת המידע איננה מעניקה לפונה כל זכות כלפי החברה ואינה מטילה עליה חובה כלשהי והחברה תהיה רשאית להעביר כל מידע או נתון הקשור במידע שנמסר, לכל גורם הקשור אליה ובכפוף להוראות סעיף 23 שלהלן.
23. משותף המבקש לציין במידע שמסר לחברה נתונים ו/או פרטים אשר לדעתו חסויים ו/או מהווים סוד מסחרי ו/או כל חומר רגיש אחר, **חובה** עליו לציין זאת במסגרת המענה במפורש ובצורה ברורה. נתונים כאמור ו/או פרטים אשר יסומנו על ידי המשתתפים כחסויים לא ייחשפו על ידי החברה לכל גורם אחר.
24. שאלות הבהרה ניתן להפנות לחברה הכלכלית, באמצעות דוא"ל michraz@br7.org.il וזאת **עד למועד האחרון להגשת מענה לפנייה זו**. החברה אינה מתחייבת להשיב על שאלות שיופנו

אליה. החברה שומרת לעצמה את הזכות לפנות בשאלות הבהרה או לפנות לקבלת מידע או כל נתון אחר למשיבים לפנייה זו, כולם או חלקם.

25. החברה תהא רשאית לשנות או להוסיף תנאים ודרישות, הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי, לרבות שיקול דעת מקצועי, ובהתאם לצרכיה.

26. מובהר כי מענה לפנייה זו לקבלת מידע לא יהווה תנאי להשתתפות במכרז ו/או בכל הליך אחר שייערך בעקבותיו ככל שייערך כזה, ולא יקנה יתרון בהליך למי שנענה לפנייה רק בשל כך שנענה לפנייה, ולא יחייב את שיתופו במכרז או התקשרות עמו בכל דרך אחרת.

ז. אופן הגשת המענה

27. את המענה יש להגיש ידנית במעטפה סגורה, שייכתב עליה "בקשה פנייה לקבלת מידע (RFI) מספר 601/2021", במשרדי החברה, **לא יאוחר מיום ה', 25/3/2021 בשעה 15:00 בדיוק.**

28. לא יתקבלו פניות שיימסרו לאחר מועד זה.

29. רצוי כי משתתפי ההליך יצרפו את כל החומר המצורף במענה לפנייתם זו באופן דיגיטלי על גבי תקליטור (CD) או דיסק-און-קי (DISK ON KEY).

30. החברה שומרת לעצמה את הזכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להאריך את המועד האחרון להגשת המענה לתקופה נוספת.

בברכה,

שלומי קטרי, מנכ"ל
החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ

טופס פרטי המשתתף

תאריך: _____

לכבוד
החברה הכלכלית לפיתוח באר שבע בע"מ
באר שבע

א.ג.נ.,

הנדון: פרטי המשתתף

שם המשתתף/שם התאגיד:	_____
מספר זיהוי:	_____
כתובת רשומה:	_____
כתובת הפעילות:	_____
מספר/י טלפון:	_____, _____
מספר/י פקס:	_____, _____
דוא"ל (חובה):	_____
התמחות עיקרית:	_____
הסמכות ורישיונות מקצועיים:	_____
מנכ"ל המציע (במידה ותאגיד):	_____

בעלי תפקידי מפתח במציע:	
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____
שם _____	תחום התמחות _____ ותק _____

נספח 1 – תשריט ותמונה עדכנית של מתחם הדסה כיום



מלון מתחם הדסה
מתחם קצין העיר
רח' ההסתדרות | ב"ש

FEIDIN
ARCHITECTS



אייל זין
אדריכלים



FEIDIN
ARCHITECTS



אייל זין
אדריכלים

מיקום

מלון מתחם קצין העיר | בנר-שבע | פייגין אדריכלים / אייל זין אדריכלים



FEIGIN
ARCHITECTS



איל דו
אדריכלים

תשריט קומת קרקע - שימור

מלון מתחם קצין העיר | באר-שבע | פייגין אדריכלים / אייל דו אדריכלים

דברי הסבר

מתחם " בית חולים הדסה- מתחם קצין העיר"- הינו מתחם המכיל ארבעה מבני אבן עם חצר פנימית ומזרקה מוקפים חומת לבנים אשר נבנו עם פרוץ מלחמת העולם ה-1 ושימשו כמרפאה צבאית.

עקב חשיבותו של ה"בלוק" כמתחם הוחלט להפוך את יעוד הקרקע מאזור "משולב מסחר ומגורים מיוחד" לאזור ליעוד "אכסון מלונאי".

להפוך את המתחם למקום תירותי ולמקום בו מלון, תוך מתן מחשבה על המבנים לשימור.



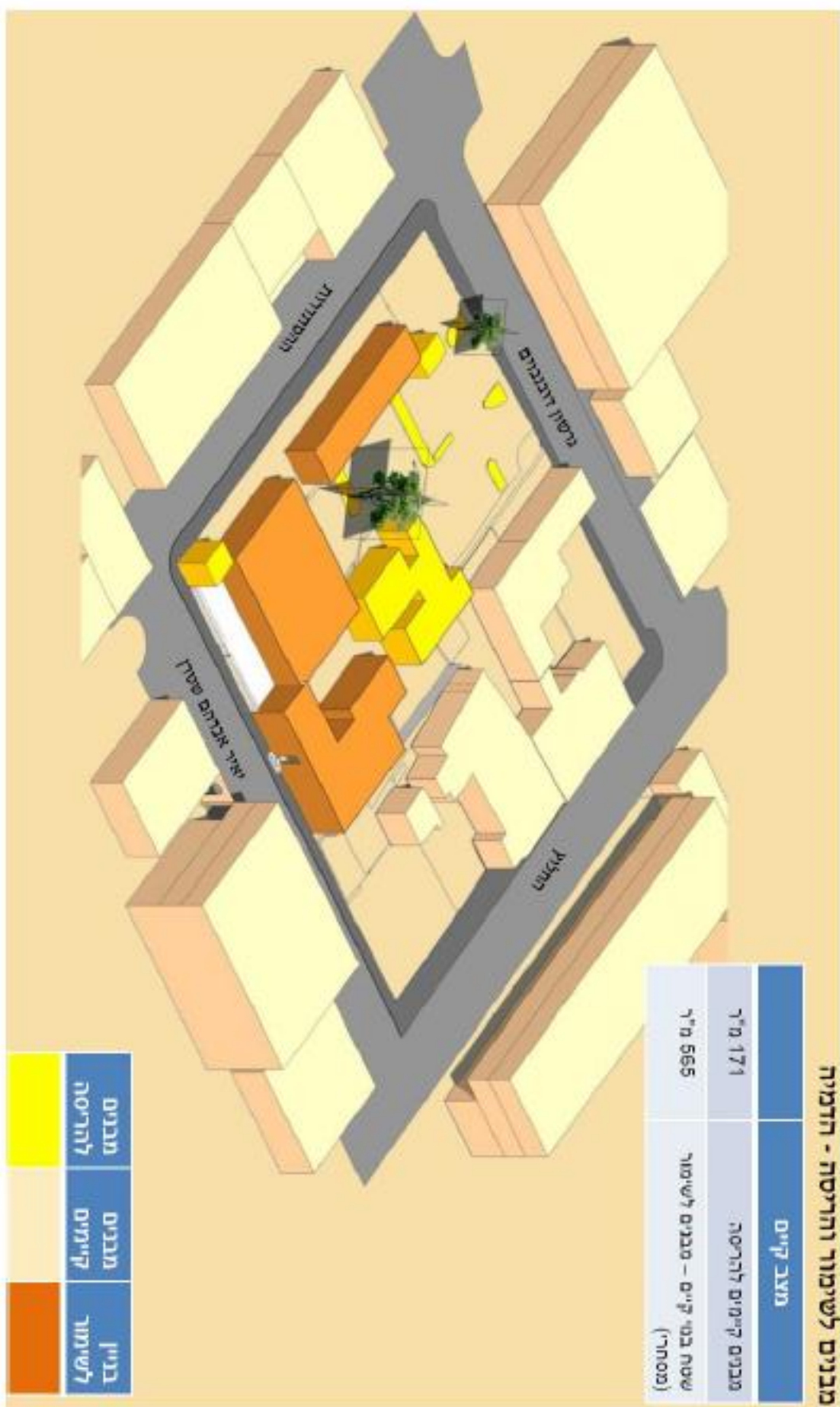
FEIGIN
ARCHITECTS



איל דו
אדריכלים

דברי הסבר

מלון מתחם קצין העיר | באר-שבע | פייגין אדריכלים / אייל דו אדריכלים



איל דן
אדריכלים

מלון מותחם קניין העיר | באר-שבע | פיתוח אדריכלים / איל דן אדריכלים

מצב קיים

על פי תב"ע 605-0845164 שטרם קיבלה תוקף כדין