

מכרז פומבי מס' 04/2021 לתכנון, הקמה והפעלת שוק אוכל בפארק הטרמינל אילת
מסמך הבהרות מס' 1

מס"ד	שם המסמך	מס' הסעיף	השאלה	התשובה
1.	כללי	כללי	נבקש הארכת מועד ההגשה מהמצוין במכרז, נוכח ההכנות הרבות הנדרשות מכם כולל של תכנון מפורט ומלא.	המועדים במכרז ידחו כדלקמן: 1. המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה ידחה ליום 17.8.2021. 2. המועד האחרון להגשת הצעות ידחה ליום 04.10.2021 בשעה 15:00.
2.	כללי	כללי	מהו מועד סיום פיתוח המלא של פארק הטרמינל ומה מבטיח כי פיתוח זה יסתיים עם פתיחתו של מתחם האוכל?	מועד סיום הפיתוח על פי מכרז האטרקציות הוא 13 חודשים מיום חתימת החוזים – דצמבר 2022. על פי התכנון מתחם האוכל ייפתח ביחד עם פארק הטרמינל.
3.	כללי	כללי	נודה על פירוט אלו תשתיות קצה יובאו עד לקצה מגרש מתחם האוכל על ידיכם ובכלל זה: הכנת בור שומן, חיבור מים ושעון מים, חיבור חשמל ולוח חשמל מלא, הספק החשמל שיובא לקצה, מערכת ביוב וקולחים ועוד.	התשתיות שמגיעות לראש החלקה הם: מים, חשמל, תקשורת וביוב כל פריסת התשתיות הנ"ל בתוך המתחם באחריות היזם לרבות: הכנת בור שומן, לוחות חשמל, מערכת מים וביוב.
4.	ההזמנה להציע הצעות וההסכם	תקופת ההסכם	למיטב ניסיונונו נוכח פרטי המכרז והדרישות ובתוספת עומקו התכנוני המתבקש, תקופת ההסכם הינה קצרה ביותר ועל פניו עוד טרם בדיקתנו המעמיקה איננה יוצרת כדאיות כלכלית כלל. ניתן יהיה לפתח שוק אוכל לתקופה קצרה זאת אך ללא כל ההשקעות הנדרשות בפירוט במכרז זה, (לצורך העניין וגם כאן איכות הפרויקט תהיה לרועץ עבור העיר ורווחת מבקריה ותושביה – לשיקול דעתכם ותשובתכם).	תשומת לב המציעים מופנית לסעיף 2.1.3 למסמכי המכרז. בהתאם לאמור ככל שניתן יהיה, ומבלי שיהיה בכך התחייבות, בכוונת החברה להאריך את תקופת ההתקשרות, הכל בכפוף לדין ולמצב התכנוני.
5.	כללי	כללי	האם שדרת התמרים נמצאת בפיתוח או העבודות בה הסתיימו?	פיתוח שדרות התמרים מתוכנן להתבצע ולהסתיים כחלק מפיתוח פארק הטרמינל.
6.	כללי	כללי	נבקש הערכתם לא התחייבויותיכם למועד משוער של פיתוח \ פתיחה של המתחם הסמוך?	על פי התכנון ללא כל התחייבות ייפתח המתחם הסמוך בתחילת 2023. אין באמור בכדי לחייב את החברה ו/או מי מטעמה בכל דרך ולמציעים במכרז לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
7.	כללי	תמהיל	נבקש הבהרה כי בתמהיל המומלץ הכתוב הינו בגדר המלצה בלבד ולא דרישה.	בהתאם לקבוע במסמכי המכרז כל הוראה שהינה בגדר המלצה הנושא מצוין במפורש.
8.	כללי	תכנון	האם קיימת גמישות מרבית לשינויים בתכנון שיובאו על ידינו ובכפוף כמובן לאישורכם? אופן העמדת המכולות, חלוקה פונקציונלית ועוד.	את התכנון יש לבצע בהתאם להנחיות המחייבות, כפי שמצוין בנספח ג-3' ובשים לב להנחיות המומלצות. מודגש כי כל הצעה תבחן לגופה תוך אפשרות לגמישות ובתנאי והיא עומדת בדרישות המחייבות. עוד מובהר ומודגש כי התכניות והתשריטים

				המצורפים בנספח זה הינם לצורכי נוחות ואינן מחייבים.
9.	כללי	כללי	מהו המרחק במטרים של המעבר המרכזי בין תחילתו בדרום ועד לשדרת התמרים ?	כ – 64 מטר
10.	תקציב	כללי	נוכח תקציב המוגבל בשנות ההשכרה, האם תהיה אפשרות לוותר על פיתוח הקומה השנייה ?	מובהר כי סעיף 1.6 תחת ההנחיות המחייבות בנספח ג'-3 בעמוד 129 יועתק ממקומו וירשם כסעיף 12.3 תחת הנחיות מומלצות בנספח ג'-3 בעמוד 134. עוד מובהר כי תינתן עדיפות שתתבטא בטבלת הניקוד להצעות שיאמצו את ההוראות האדריכליות המומלצות לרבות בניית הקומה השנייה.
11.	הצללה	תכנון	האם כל הפירוט לעניין הצללה נתון לשיקול דעתנו?	. לתשומת לב המציעים חלה חובה לבצע הצללה בהתאם להנחיות המחייבות בסעיף 6 בנספח ג'-3.
12.	אקלים	תכנון	האם נלקחו בחשבון תנאי האקלים הקשים כשמרבית שעות היום המתחם יהיה ללא תנועה למעט ובעיקר בשעות הערב והלילה?	על פי התכנון המומלץ, יצירת מספר מתחמים סגורים ומוזגים יאפשרו קליטת חלק מהקהל גם בשעות חמות מאוד. מעבר לכך המינימום הנדרש הוא הצללה, איזורור והתזה של מים.
13.	בינוי	כללי	נבקש הבהרה לסוג המצה שהמגרש יתקבל על ידי הזוכה מהחברה כלכלית. האם אספלט, מהודק, משתלבות?	המגרש המיועד לשוק האוכל אינו מכוסה במצע. על היזם לאחר ביצוע עבודות התשתית לצפות את המתחם באספלט או אבנים משתלבות.
14.	3.1.5	הזמנה	נבקש פירוט של סטטוס המגרש ביחס למוסדותיה רלוונטיים השונים.	היזם הינו בר רשות מטעם עיריית אילת ובאה כוחה חכ"א להקים ולתפעל במגרש מושא המכרז את הפעילות המפורטת במכרז. על היזם לא תחול כל אחריות ולא תהיה לו כל נגיעה לרמ"י.
15.	כללי	הזמנה	היכן מתבטאת אחריות החברה הכלכלית למקרה של אי קבלת אישורים מהמוסדות השונים ומנגנון פיצוי להוצאות הזוכה עד לשלב זה?	האחריות לקבלת היתר בנייה, רישיון עסק וכל אישור שיידרש על פי חוק מוטלת על היזם. החברה הכלכלית תעשה כל מאמץ לסייע ליזם להשיג את נ"ל באמצעות הקמת מסלול ירוק כמפורט במכרז.
16.	תפעול	כללי	נבקש פירוט מלא של אחריות החברה הכלכלית \ עירייה לכל הקשור בנושאי תפעול שונים כגון : פינוי אשפה, פסולת, גזם, ניקיון סביבתי, מכונת ניקוי רחוב ושאינם בתוך ובאחריות המתחם עצמו.	מנהלת פארק הטרמינל תתחזק את כל שטח הפארק כפי שמפורט בנספח ג-4 עמ' 136 ו- 137 .
17.	3.4.3.1 3.4.3.2	הזמנה	מהדרישה לסך תשלום של 200,000 ₪ חד פעמי נבקש לקבל מה כולל הפיתוח. 150 ₪ למ"ר הנכלל במתחם אינו ברור למה הכוונה? לכמה מ"ר מדובר?	1. יזם שוק האוכל נדרש לאותם תשלומים כמו שאר יזמי האטרקציות בפארק. 2. תשלום של 200,000 ₪ נדרש עבור פרישת התשתיות עד לראש החלקה של : מים, ביוב, חשמל ותקשורת. 3. תשלום של 150 ש"ח כפול 2,000 מ"ר (שטח השוק) = 300,000 ₪ הנדרשים עבור פיתוח השטחים הציבוריים המשרתים את שוק האוכל לרבות

				כבישים, מדרכות, תאורה, ניקוז ואמצעי ביטחון.
18.	הזמנה	3.4.4	דמי השימוש השנתיים החל ממותי ישולמו? האם ניתן לשקול קבלת תקופת גרייס מיום הפתיחה לקהל?	דמי השימוש ישולמו החל מהפעלת השוק ופתיחתו לקהל.
19.	הזמנה	תמלוגים	אנו מבקשים להבהיר כי ע"פ מיטב ניסיונונו מכרז זה כמעט באופן ודאי איננו בעל היתכנות כלכלית ככל שאכן יש במטרת החכ"ל והזוכה המקצועי לבנות האתר על פי סטנדרטים גבוהים, לכן לפחות מתבקש שינוי מודל הגביה. אנו ממליצים על הורדת רף ה 20 אחוז מכלל ההכנסות ושינוי המודל לתוספת ובמקום בנוסף ל או הגבוה מבניהם בכך תהיה גמישות ונוחות טובה יותר לכל הצדדים. שיטה זאת גם תחשב כחלק המתחרות על המחיר.	אין שינוי במסמכי המכרז.
20.	הזמנה	4.3	חברתנו אכן פעילה ברוב התחומים המפורטים כאן, יחד עם זאת לטעמנו הדרישות אינם הגיוניות. המציע איננו חייב להיות בעל ניסיון בהפעלה קולינרית. המציע כן חייב להיות מעורה בתחום זה ובעל ניסיון (לחברתנו אגב בעלות במתחמי בתי מאפה וגלידות). לטעמנו הדגש צריך להיות בהפעלה, יזום, השקעה וניהול של מתחמים מסחריים ובעיקר. כך גם בנושא שיווק ותוכן, נושא זה איננו נכון וכל זוכה יכול לרכוש שירותים מקצועיים מגורם שלישי.	על פי תנאי הסף שבמכרז, בסעיפים: 4.3.2 ו-4.3.3: המציע רשאי להציג ניסיון קולינארי וניסיון בשיווק ותוכן באמצעות צד ג' על פי המפורט בסעיפים אלו. אין שינוי במסמכי המכרז
21.		4.3	לטעמנו לא יהיה ניתן למצוא מציע כשיר העונה על 3 הדרישות לעיל והעומד ברף זה. לכן המלצתנו לשנות את התנאי הסף לבעל ניסיון מוכח ביזום, השקעה וניהול של מתחמי מסחר ובעיקר ניסיון בהפעלת ויזום שווקים ומתחמי מסחר נשיתים.	אין שינוי במסמכי המכרז
22.	ג' -7	1.4	הבהרה יזומה בנוגע להוראה: "בשוק הטרמינל לא יפעלו רשתות מזון"	על אף האמור טרם המועד האחרון להגשת הצעות יהיו מציעים רשאים להגיש בקשה להכיר גם ברשת מזון לצורך הכללתה במתחם וזאת בכפוף להצגת הנמקה ורעיון ייחודי ביחס לאותה הרשת. החברה תהיה רשאית בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי לאשר או שלא לאשר הכללת רשת מזון כאמור ובתנאים שתקבע, ולמציעים לא תהיה כל טענה בקשר לכך.
23.			עפ"י האמור בנספח א'2 (2) הצעה מקצועית תכנית אדריכלית, סעיף 4 האם ניתן לקבל העתק של התוכנית האדריכלית המצורפת	מקובל. התכנית מצורפת למסמך זה.

	בנספח 3ג בקובץ כולל העמדה/מדידה /סימון קווי מגש ותשתיות ראשיות כבר בשלב זה?			
--	---	--	--	--

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה, וכן כל מסמך אחר שתוציא המזמינה בעניין שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחתית כל עמוד.

חתימה וחתימת המשתתף

תאריך