

י"ג טבת תשפ"א  
28 דצמבר 2020

לכבוד  
משתתפי המכרז  
מכרז פומבי מס' מ/15/2020  
החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' מ/15/2020 להקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי בעיר אילת

מסמך הבהרות מספר 1

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ (להלן – **החברה**) מתכבדת בזה להעביר לעיונכם שאלות הבהרה והתייחסות החברה לשאלות אשר הופנו אליה קודם לקיומו של מפגש המציעים במכרז שבנדון וכן תשובות החברה לשאלות אשר הופנו במהלכו של מפגש המציעים שנערך במשרדי חכ"א ביום 21/12/20.

מס'	שאלה	תשובה
1	בתב"ע לא רואה ציון של זכויות בניה. מתוקף מה ניתן לבנות מבנים קבועים וכמה בדיוק [כמה לעיקרי וכמה לשירות?]	ראו התשובה המלאה לשאלה זו בהמשך מסמך הבהרות זה.
2	אני מבינה שלפי התוכנית התקפה 5/111/03/2 המגרש ביעוד חניון. לפי התקנים הפיזיים בחניון משולב יש גם אוהלים ניידים ורק אחוז מסוים לאוהלי קבע ומבני קבע. איך זה מתיישב עם התוכנית לערוך שם מתחם של מבני קבע בלבד? או שמדובר על סיווג אחר של משרד התיירות עבור המתחם הזה?	<p>אין לקשור בין סל הזכויות המותרות מבחינה סטטוטורית המחייב כל הצעה, לבין הסיווג של התקנים הפיזיים של משרד התיירות שאינו מחייב ואינו מהווה תנאי סף.</p> <p>יש להדגיש כי פרוגרמת השטחים שהוגשה ע"י מייזליץ כסיף, תואמה עם מנהל ההנדסה של אילת ומבוססת על הוראות התוכנית 5/111/03/2 החלה על חלקה 8:</p> <p><b>חלקה 8</b> שטח לחניון – ישמש להקמת מבני קמפינג, שטחי אוהלים, מבנים מרכזיים ובהם שירותים, מסעדה, חניות וכו'. יוסדרו מתקני שתיה, תאורה ואשפה לפי תכנון מפורט שיוגש לאישור הועדה ובה פירוט נוסף לחלוקת עמדות השירותים למבני הקמפינג. מלבד רכב הצמוד לאוהלים ולמבני המגורים המתפרקים יוחנה רכב המבקרים במגרש חניה ציבורי מספר 10 – יתוכנן מעבר מתחת לכביש העתידי כביש מספר 1 – לשטח המחנאות – מס' 8א – אשר יהווה כהמשך חלקת החניון.</p> <p>למען הסר ספק, גם שטחי האוהלים הקבועים נחשבים חלק מאחוזי הבניה.</p>
3	מבחינת חניה - מה תקן החניה עבור השימוש? לחילופין האם החניון הצמוד	בתכנון של לוי שטרק זילברשטיין עבור ההצעה של מייזליץ כסיף, בוצעו 50 חניות + חניות



החברה הכלכלית לאילת  
(חכ"א) בע"מ  
THE EILAT ECONOMIC CO.

	ישמש את המתחם ומייתר את הצורך בחניה במתחם?	תפעוליות בתוך המגרש (בחזית המזרחית הצמודה לחניון הציבורי). התכנון המוצע יהיה בהתאם לתקנים הרלוונטיים ומומלץ לערב מתכנן תנועה, ובהמשך לתאם את התוכנית עם עיריית אילת.
4	האם קיימת איזושהי חווי"ד לגבי שפך ערוצי הנחלים המסתיימים במגרש? אבקש לקבל כל מסמך בעניין ופתרונות מומלצים ע"י הידרולוג.	כן. קיים תכנון עקרוני לניקוז שפך הנחל (נחל גרעינית) והנגר מהוואדיות הסמוכות. תכנון זה מנתב את המים מסביב למגרש. יידרש חידוש האישור וההסכמות מרשות הניקוז להערכתנו. מצ"ב התוכנית [קובץ pdf.5211-02.3 הועלה לאתר האינטרנט של חכ"א + סקר הידרולוגי (2 קבצים)]
5	האם יש מידע לגבי תשתיות תת-קרקעיות במגרש?	אין תשתיות תת קרקעיות במגרש.
6	מבקשת לקבל את מפת המדידה וסימון התיחום של המתחם בקובץ .dwg.	מצ"ב [קובץ 2018.06.04 מדידה קרולינות] הועלה לאתר האינטרנט של חכ"א לשימוש משתפי המכרז]. התיחום הינו גבול החלקה
7	לוח הזמנים לביצוע צפוף מידי - חודשיים למסירת תכניות מפורטות [עמ' 112], 12 חודשיים עד הקמה.	בשלב זה לא יהיה כל שינוי בלוח הזמנים החוזי. לוחות הזמנים הנ"ל הינם מחייבים וחכ"א תבחן האפשרות להאריךם ו/או לשנותם, על פי ובכפוף להוראות החוזה, אך רק לאחר סיום הליכי המכרז. חכ"א מדגישה כי לוי"ז זה הינו מחייב.
8	מה פשר הקו המקווקו הכחול בתשריט המצורף	הקו המרוסק הוא קו הביצוע שכולל גם את מערכות הניקוז המתוכננות (מינימאלי ללא טיפול בחניון)

בהצלחה!

בכבוד רב ובברכה,

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך

יום שלישי 22 דצמבר 2020  
ז' טבת תשפ"א

לכבוד

משתתפי המכרז

מכרז פומבי מס' מ/2020/15

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' מ/2020/15 להקמה והפעלה של אתר תיירות, נופש, תרבות ופנאי  
בעיר אילת

מסמך הבהרות מספר 1 – המשך

להלן תשובה חכ"א לשאלה מספר 1 בטבלה לעיל. תשובה זו מהווה חלק ממסמך הבהרות מספר 1  
וחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

בהצלחה!

**תשובה לשאלה מספר 1:**

סל הזכויות נקבע בתאום עם מנהל ההנדסה, תוך אימוץ אופן חישוב הזכויות כפי שמופיע בהיתר  
שנערך ע"י נתנאל בן יצחק ואושר בועדה המקומית בשנת 2014.

עיקרי:  
2535 מ"ר

שירות:  
610 מ"ר מרחב מוגן  
299 מ"ר מתקנים מערכות טכניות \ אחסנה.

סל הזכויות, מתוך טיוטת הבקשה להיתר שנערכה ע"י מייזליץ כסיף.



**החברה הכלכלית לאילת**  
**(חכ"א) בע"מ**  
**THE EILAT ECONOMIC CO.**

סוגי המסכים המותרים לכנייה		חלקי שרות (מיד)										השימושים העיקריים (מיד)								
%	מיד	סריכ		בניה קיימת	אדר	בליטות	מעברים לכניל	קוח עמודים מפולשת	חבואח וחורי חדרות	תניה	אחמנה	מקנים ומערכות סכניות	מקנס	אסמכתא	סריכ	מיד	מסח' ומגרש	קור	קור	קור
		מסח' ומגרש	מיד																	
5.28%	1197													ראשית תכנית בניה מאשרת ברתו קודם בקלות המשלוח	5.28%	1197				1197
9.92%	2247	5.90%	909								299	610	התקנון ועדה מס' 2016006 מיום 30/07/16	5.90%	1338					1338
15.2%	3444	5.90%	909								299	610	מסל רבגט	11.19%	2535					2535

החלטת הוועדה בעניין ההיתר אשר הוגש ע"י אדר' נתנאל בן יצחק :

**מבקש :**  
**החברה הכלכלית לאילת (חכ"א) בע"מ**  
**עורך :**  
 \* בן יצחק נתנאל  
 סוג בקשה: בקשה להיתר  
**כתובת הבניין: דרך מצריים 112 אילת**

**הגשה 2014/**

**החלטת הועדה**

1. לאשר הבקשה להקלה של 6% משטח המגרש. שהם 1338 מ"ר. (הת.ב.ע הופקדה ב- 20/4/78).

2. לאשר ההקלה לתוספת שטח שרות בשטח של 610 מ"ר למרחב מוגן עפ"י סעיף 9 (ז) לפי דרישת רשות מוסמכת (תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992).

3. לאשר הבקשה להקלה לתוספת שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה(חישוב שטחים באחוזי בנייה בתוכנית והיתרים) תקנה 13 (ב).

תוספת של 299 מ"ר לטובת מחסנים, חדרי טרפו ומע' טכניות, חדרי אשפה ומתקנים המהווים 25% מסך השטחים העיקרים הקיימים.

\* ההחלטה התקבלה פה אחד.  
 חברי הוועדה עו"ד סימנה נמיר ויניב חנו לא נוכחו בדיון.



החברה הכלכלית לאילת  
(חכ"א) בע"מ  
THE EILAT ECONOMIC CO.

בהצלחה!

בכבוד רב ובברכה,

החברה הכלכלית אילת (חכ"א) בע"מ

מסמך זה, על נספחינו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.  
על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.

חתימה + חותמת

שם המציע

תאריך