

## מינהלת הסכמי הגג בקרית גת

22.3.20

לכבוד

משתתפי מפגש המציעים מכרז פומבי 2/כ/2020

### הנדון: מכרז פומבי 2/כ/2020 למתן שירותי תכנון כוללים לפיתוח פרויקט שער העיר בקרית גת פרוטוקול מפגש מציעים מכתב מספר 1

מפגש המציעים נערך ביום 12.3.20 בשעה 10:00 במשרדי חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ. בהתאם לתנאי המכרז שבנדון, השתתפות במפגש המציעים מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.

=====

מענה לשאלות ההבהרה ופרוטוקול מפגש המציעים מופצים לכל המשתתפים במפגש המציעים, בהתאם לתנאי המכרז.

כפי שהובהר במפגש המציעים ובהתאם לתנאי המכרז, אך ורק תשובות, הבהרות ועדכונים שניתנו בכתב מטעם המזמין יהיו מחייבים וייחשבו כחלק מתנאי ההליך.

יש לצרף את כל מסמכי ההבהרה, לרבות מסמך זה, חתומים ומלאים ככל שנדרש, כחלק בלתי נפרד מהצעת המציע.

=====

#### נוכחים – מטעם המזמין:

אוהד יחזקאל – מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג  
ערן צובארי – בקרה רמ"י  
מיכל חיימוביץ' – מנהדסת העיר קרית גת  
יוסי הילל – סמנ"ל כל כספים א. אפשטיין, חברה מנהלת פרויקט כרמי גת  
אריק זלידמן – מהנדס פרויקט כרמי גת, א. אפשטיין, חברה מנהלת פרויקט כרמי גת  
יוסי רוסו – יועץ לראש העיר קרית גת  
עו"ד יצחק ליברמן – יועץ משפטי - משרד עו"ד איתי אהרונסון

#### אוהד יחזקאל, מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג

- ביקש מכל הנוכחים לוודא כי רשמו את עצמם בצירוף כל הפרטים הנדרשים ברשימת המשתתפים שהועברה בין הנוכחים במפגש המציעים.
- סקר באופן כללי את הסכמי הגג ואת המבנה שלהם. הסביר כי המדובר בהסכם משולש בין משרד האוצר, רמ"י והרשות המקומית שמטרתו העיקרית הוא פיתוח מואץ עבור פרויקטים בסדר גודל לאומי באמצעות הרשות המקומית, תוך ניהול תקציבים ב"משק סגור".

## מינהלת הסכמי הגג בקרית גת

- ציין כי במסגרת יישום הסכם הגג אחראית הרשות המקומית על תכנון ופיתוח התשתיות הצמודות ותשתיות העל בתחומי הפרויקטים השונים לרבות כל מני הציבור והחינוך, כאשר תקצוב הפרויקט ממומן (בין היתר) על ידי משרד האוצר ורמ"י ומשרדי הממשלה השונים.
- כמו כן, ציין כי קרית גת היא הרשות המקומית הראשונה שחתמה על הסכם גג ופירט כי בנובמבר 2013 נחתם הסכם הגג הראשון מול עיריית קרית גת וכן, כי באוגוסט 2018 נחתם הסכם הגג השני.
- ציין כי לצורך יישום הסכם הגג הראשון, הוקמה "מינהלת כרמי גת" שהינה מינהלת ייעודית האמונה על יישום הסכם הגג העובדת בסנכרון עם העירייה ורמ"י לתכנון, ליווי סטטוטוריקה, ביצוע והקמה של הפרויקטים נשוא הסכם הגג. לאחר חתימת הסכם הגג השני המינהלת הורחבה ושמה שונה "למינהלת הסכמי הגג בקרית גת" והועברה לפעול באמצעות חברת יפתח (תאגיד עירוני של העירייה).
- סקר בפני הנוכחים את מפת האזור באמצעות תרשים סביבה שהוצג במצגת.
- סקר את התוכניות הקיימות שבוצעו ועדיין מבוצעות במסגרת הסכם הגג הראשון וכן את התוכניות שעתידות להיות מבוצעות במסגרת הסכם הגג השני.
- הסביר כי שטח התוכניות הינו כ-300 דונם אשר עליהם מתוכנן הקמה של כ-705 יח"ד וכ-75 אלף מ"ר של מסחר ומשרדים. כמו כן, הדגיש כי תחילת השייוקים עתיד להתבצע במהלך שנת 2020 ולכן יש דגש מיוחד על לר"ז מואץ לתכנון. הל"ז הצפוי לסיום ביצוע הפרויקט הינו כ-3 שנים.
- ציין כי ככלל התכנון הוא לסיים את הכנת תיקי השייוק בפרק זמן של חצי שנה על מנת שרמ"י יוכלו לצאת לשייוק ב-2020, ולסיים תכנון מפורט ויציאה למכרזי ביצוע תוך כחצי שנה נוספת. המציעים נדרשים להיערך בהתאם.
- פירט באמצעות מצגת על תוכנית "שער העיר" תוך סקירת מיקומה הגאוגרפי, השלב הסטטוטורי בו מצויה התוכנית וכן, את עיקרי התוכנית שעתידה לכלול כ-705 יח"ד משולב בניה רוויה ובני ביתן, שטחים חומים למוסדות ציבור וחינוך, מסחר ומשרדים ועוד.
- ציין כי במסגרת תוכנית "שער העיר" יידרש (בין היתר) פינוי האיצטדיון העירוני הישן.
- הדגיש כי במסגרת תכנון הביצוע של פיתוח תוכנית "שער העיר" יידרש (בין היתר) שינוי תב"ע, המצוי בסמכות הוועדה המקומית.
- פירט לגבי תכולת העבודה שתידרש במסגרת ביצוע עבודות המכרז, לרבות תכנון כולל ומקיף של פרויקט שער העיר במתכונת של נותן שירותים שישמש כמתכנן ומתאם ראשי של כלל שירותי התכנון הנדרשים בפרויקט, ריכוז צוות התכנון בפרויקט והעסקת צוות התכנון הנדרש תחתיו, ובמקביל תיקון התכנית בסמכות ועדה המקומית, וזאת תוך אחריות לשילוב כל מרכיבי הפרויקט התכנוניים לתוצר תכנוני אחד ותוך עמידה בלוחות הזמנים שקבע המזמין המפורטים במסמכי המכרז, הכנת תיקי שיווק לצורך הכנת אומדני עלויות, תכנון ארעי ומפורט לביצוע לפי תהליכים, שירותי, תעריפים ונהלי תעריף 5, 6 ו-7 של משה"בש.
- ביקש מהנוכחים לקרוא בעיון את מסמכי המכרז ובפרט את תכולת העבודה הנדרשת ולוחות הזמנים הקבועים לביצוע.
- סקר באמצעות מצגת את רשימת המתכננים שיידרש המציע הזוכה במכרז להעמיד לצורך ביצוע העבודות, לרבות (אך לא רק) אדריכלות בינוי, אדריכלות נוף, עבודות עפר, דרכים וניקוז תיאום תשתיות, קונסטרוקציה ויאטום, מים וביוב, חשמל תאורה ותקשורת, קרקע ביסוס וגיאולוגיה, תכן

## מינהלת הסכמי הגג בקרית גת

- מבנה, נגישות, בטיחות, הידרולוגיה, אגרונום, איכות הסביבה, מתכנן אקוסטי, שילוט, ביטחון, עיר חכמה והדמיות. הפירוט המחייב בעניין זה הוא על פי מסמכי המכרז.
- מסביר כי המציע הזוכה במכרז יידרש להציג לאישור המזמין את צוות המתכננים מטעמו וכי הצפי הוא כי לאחר אישור צוות המתכננים על ידי המזמין, ייוותרו חודשים מעטים להכנת תיקי השיווק. מציין סוף כי עד הרבעון השלישי השנה רמי מתכננים לפרסם תיק שיווק ולכן התיכנון לצורך תיק השיווק חייב להיות מושלם במהירות לפני כן.
- הסביר כי התמורה שתשולם למציע שיזכה במכרז (למעט בגין הטיפול בהכנת תכנית מתקנת לתכנית שער העיר), תחושב בהתאם לאומדן עלות ביצוע העבודות המתוכננות על פי תיק השיווק שיאושר על ידי רמ"י והמזמין.
- הסביר כי התמורה שתשולם בגין שלב הפיקוח עליון, תחושב בדרך של הכפלת שיעור התמורה המוצעת בעלות הביצוע בפועל של העבודות.
- ציין כי בהתאם לתנאי המכרז שיעור התמורה המוצעת נע בין 3.5% ל-5%.
- הדגיש כי התמורה ואישור התשלום כפופים לאישור רמ"י ולחברת הבקרה מטעמה.
- הסביר כי המציע הזוכה במכרז ייבחר על פי אמות מידה המשלבות רכיב איכות ורכיב של מחיר בשיעור של 50% (איכות) ו-50% (מחיר) והפנה את הנוכחים לעיין בהוראות המכרז גם בנושא זה.
- סקר באמצעות מצגת את לוחות הזמנים שנקבעו במכרז לרבות מועדי שאלות ותשובות ההבהרה המועד האחרון להגשת הצעות במכרז וכו', וביקש מהנוכחים לעיין היטב בהוראות המכרז בנושא זה, תוך חשיבות העמידה בלוחות הזמנים לביצוע.
- הסב את תשומת לב הנוכחים כי במתחמי העבודות נשוא המכרז מצויות אנדרטאות שיש להביאן בחשבון במסגרת עבודות התכנון. ציין את רגישות נושא זה והנחה את מציעי המכרז להיות ערים לאמור.

### שאלות ותשובות:

שאלה: האם גובה ערבות הביצוע שנקבעה במכרז הינה רלטיבית לאומדן העבודות?

תשובה: מבקש מהשואל לעיין במסמכי המכרז. אם עדיין לא יהיה ברור יש להפנות שאלה זו למזמין בשלב שאלות ההבהרה.

שאלה: האם קיים אומדן לעלות העבודות?

תשובה: לפני שבוצע תכנון ארעי וסקר תשתיות קשה להעריך את האומדן באופן ריאלי, לכן מציעי המכרז צריכים לבצע אומדן ראשוני עצמאי מנתוני התב"ע כדי לתמוך הצעתם. תשומת לב הנוכחים מופנית לעובדה שהאומדן שייקבע בהמשך כחלק מעבודת התכנון על יד הזוכה במכרז יושפע גם ממצאי הסקר לכשייערך.

שאלה: האם מבני הציבור והחינוך שעתידים להיבנות בשכונה נכללים בתכנון?

תשובה: תכנון מבני הציבור והחינוך אינם נכללים בתכולת העבודה.

שאלה: מבוקש לחזור על לוחות הזמנים שנקבעו לביצוע העבודות.

## מינהלת הסכמי הגג בקרית גת

**תשובה:** מפנה את תשומת לב הנוכחים למיקום במסמכי המכרז בו מפורטים לוחות הזמנים לביצוע וכן מבקש ממציעי המכרז לעיין היטב בהוראות המכרז לרבות בנושא לוחות הזמנים לביצוע.

**שאלה:** האם ישנו צפי כי מועדי המכרז לרבות המועד האחרון להגשת ההצעות במכרז יידחו בגלל התפשטות הקורונה?

**תשובה:** כידוע לכם הנושא מצוי בערפל גדול מאוד ונכון להיום אין דרך לצפות מה יוליד יום בנושא, אולם ככלל השאיפה היא לעשות מה שאפשר בכדי למנוע עיכובים ודחיות בלוחות הזמנים במכרז, בין היתר על מנת לעמוד באתגר של פרסום מכרזי שיווק ע"י רמ"י ב- 2020. ציין כי חברת הבקרה של רמ"י יהיו חלק ממקבלי ההחלטות בנושא לוחות הזמנים בעקבות סוגיית הקורונה. בקש מהנוכחים להביא בחשבון את העובדה כי לוחות הזמנים לביצוע הינם הדוקים מלכתחילה.

**שאלה:** איפה רוכשים את מסמכי המכרז?

**תשובה:** את מסמכי המכרז ניתן להוריד באתר חברת יפתח, אולם יש להקפיד לשלם על השתתפות במכרז ולצרף את הקבלה במסגרת הגשת ההצעות במכרז.

### הערות:

- המצגת שהוצגה במפגש המציעים תישלח במהלך יום א' לנוכחים במפגש המציעים. על הנוכחים במפגש לוודא כי קיבלו את המצגת בכתובת המייל שהוזנה על ידם ברשימת המשתתפים. אם במהלך השבוע הקרוב משהו מבין משתתפי מפגש הציעים טרם קיבל את המצגת, אזי הוא נדרש לפנות למזכירת מינהלת הסכמי הגג באמצעות כתובת הדוא"ל הרשומה במסמכי המכרז בבקשה לקבל את המצגת.

### ל"ז מתוקן למועד האחרון להגשת הצעות במכרז:

לאור משבר הקורונה ובכל הקשור לכך, תשומת לב המציעים מופנית לדחייה במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז כדלקמן:

- המועד האחרון להגשת הצעות במכרז יהיה עד ליום 19.4.20 (יום א') לא יאוחר מהשעה: 14:00.
- התשובות לשאלות ההבהרה ימסרו במועד הקבוע במסמכי המכרז, דהיינו, עד ליום 26.3.20.

בכבוד רב,

אוהד יחזקאל  
מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג