

13.4.22

לכבוד

משתתפי מפגש המציעים מכרז פומבי 9/כ/2021

הנדון: מכרז פומבי 9/כ/2022 לביצוע עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות עבור מתחם שער העיר בקרית גת

### פרוטוקול מפגש מציעים

#### מכתב מספר 3

מפגש המציעים נערך ביום 13.4.22 בשעה 10:30 במשרדי יפתח א.ד בע"מ. בהתאם לתנאי המכרז שבנדון, השתתפות במפגש המציעים מהווה תנאי סף להשתתפות במכרז.

כפי שהובהר במפגש 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:

אריק זלידמן, מנהל הפרויקט, חברת א. אפשטיין-חברה מנהלת פרויקט כרמי גת  
אילונה קפטש, מנהלת הפרויקט, חברת א. אפשטיין-חברה מנהלת פרויקט כרמי גת  
פליקס גרוב, מפקח, חברת א. אפשטיין – חברה מנהלת פרויקט כרמי גת  
ערן צובארי, בקרה רמ"י  
עו"ד איתי אהרונסון, יועץ משפטי- משרד עו"ד איתי אהרונסון

#### דיון:

#### אריק זלידמן, מנהל הפרויקט, חברת א. אפשטיין:

- ציין באופן כללי את מערך הסכמי הגג בין רמ"י לרשויות והעבודות המבוצעות במסגרתן ואת המתכונת הכללית של ניהול הפרויקט על ידי מנהלת כרמי גת מטעם העירייה.
- ציין שהעבודה היא בעיר הוותיקה בתוך שטח בנוי ומאוכלס, ומדגיש שעל המציעים להביא בחשבון את כל המשמעויות וההשלכות של עבודה בשטח בנוי.
- פירט ביחס לצורך בשילוב העבודות אם צרכי האכלוס של השכונה, וסקר בפני המשתתפים את סביבת העבודה המורכבת בדגש על נפח התנועה באזור, תושבים שכבר גרים בשכונה וצפי האכלוס במתחמים השונים ובפרט באזורים שעבודות הפיתוח במכרז יבוצעו בקרבתם ועל ההשלכות בפועל לגבי הקבלן שיזכה במכרז בהקשר של ביצוע עבודות הפיתוח בד בבד עם תנועה ערה של הגורמים הנ"ל. הדגיש בפני הנוכחים את נושא הבטיחות באתר.

- הדגיש כי הפרטים המלאים ביחס לתנאי המכרז והעבודה הנדרשת במסגרתו מפורטים בחוברת המכרז. הסביר כי הצגת הדברים בסיור הקבלנים היום היא לצורך התרשמות בלבד ובכל מקרה הפרטים המלאים והמדויקים מפורטים בחוברת המכרז.
- ציין כי לאחר הישיבה יצאו המשתתפים לסיור באתר.
- מאחל בהצלחה לכל המשתתפים.

**אילונה קפטש, מנהלת הפרויקט, חברת א. אפשטיין- חברה מנהלת פרויקט כרמי גת :**

- הציגה לנוכחים את פרויקט "שער העיר", כולל סקירה קצרה של ייעודי הפרויקט, מקומות מסחר, תעסוקה, שצ"פים ומגורים. הוצג החיבור בין כרמי גת ולעיר הוותיקה.
- צוין כי בפרויקט מצוי אצטדיון עירוני קיים אשר ייהרס ע"י הקבלן הזוכה כדי לפנות מקום לבנייה ופיתוח.
- צוין כי הריסת אצטדיון צריכה להתבצע במינימום הפרעות לסביבה וללא מפגעי בטיחות.
- הוסבר והוצג בפני הנוכחים את החשיבות לשמר את האנדרטה הקיימת כחלק משטח ציבורי ואת חשיבות שימור העצים בסביבה.
- צוין כי יש הרבה עצים בשטח ויש חשיבות רבה לעבודה בתאום מלא מול קק"ל.
- הוצגו בפני הנוכחים שלבי ביצוע ולוחות הזמנים לסיום הפרויקט. הוסברה החשיבות לעמוד בלוחות הזמנים בין היתר על מנת שניתן יהיה לשווק, לבנות ולאכלס את מגרשי היזמים במועד.
- ניתן דגש על עמידה בלוחות הזמנים בהתחשב בעבודות מול כל גורמי חוץ כגון חברת חשמל, בזק, הוט, סלקום, פרטנר, תאגיד מים וכו'.
- ניתן דגש על חשיבות עבודה בשיתוף פעולה מלא עם כל גורמי חוץ.
- הוצגו שלבי ביצוע העבודה.
- הוצגה הרגישות בנושאי איכות הסביבה (מטרדי רעש, אבק וכו'), הוסבר כי הפרויקט נמצא על ציר ראשי של קרית גת הכולל תשתיות רבות, מגורים סמוכים, מוסדות חינוך, פעילות רבה במהלך היום והלילה, תחבורה ציבורית רחבה העוברת בכבישים אלו.
- הוסבר כי הנושא של תכנון הסדרי תנועה הוא באחריות הקבלן וכי נדרש לתכנן ולבצע הסדרי תנועה בהתחשב בכל ההפרעות האפשריות באתר. הוסבר כי על הקבלן לאשר את התוכניות מול כל הרשויות הרלוונטיות. צוין שהתמורה עבור תכנון וביצוע הסדרי התנועה היא על פי המפורט במסמכי המכרז ולא תהיה זכאות לתמורה נוספת לרבות בגין עבודת לילה.
- יש לשים לב כי באחריות הקבלן להוציא היתר חפירה והיתר להריסת האצטדיון.
- הודגשה הרגישות בביצוע העבודות מסביב למזרקה הקיימת וסמוך לחדר משאבות תת קרקעי והמעבר המחבר בין המזרקה לחדר. יש לעבוד בזהירות רבה באזור זה ולתכנן מראש את ביצוע העבודות.

- הוצגו דגשים עבור תוכניות כגון חשמל ותאורה, מים, ביוב, תנועה וכו'. באחריות הקבלן לבצע את התיאומים ועליו לעבוד תחת פיקוח צמוד של כל גורמי חוץ לרבות תאגיד מים וביוב, בזק, חברות כבלים, חברת חשמל, רשות הנחלים, נתיבי ישראל, מקורות וכו'.
- הוסבר שבפרויקט ישנם עבודות להערכת תשתיות כגון העמקת קווי מתח גבוה של חברת חשמל.
- הודגש כי ישנם קידוחים אופקיים במספר מקומות, למשל קו מים החוצה את כביש 35. צוין כי נדרש לקבל את כל האישורים הרלוונטיים לביצועם ולוודא שאינם פוגעים בתשתיות הקיימות.
- צוין שהקבלנים מחויבים ללמוד היטב את התוכניות ולהביא בחשבון את כל הפרטים לנוכח הרגישות הרבה של עבודה שכרוכה בהשתלבות עם תשתיות קיימות.
- הופנתה תשומת לב המציעים להוראות המכרז לפיהן על הקבלן להתקשר עם חברת בקרת איכות שתאושר ע"י המזמין וכן להוראות בעניין השתתפות המזמין בנושא זה.
- הופנתה תשומת לב המציעים להוראות החוזה לפיהן הקבלן ישלם למזמין בגין התקשרות עם המעבדה.
- הופנתה תשומת לב המציעים ללוחות הזמנים של המכרז.
- נערכה סקירה כללית של תנאי הסף, והמציעים הופנו לחוברת המכרז לעיון יסודי בתנאי הסף.
- הופנתה תשומת לב המציעים לנספח קיום הביטוחים שהינו חלק ממסמכי המכרז. הקבלנים נדרשים למסור את המסמך לבדיקת החברה המבטחת ולהעביר למזמין את הערות/שאלות (במידה ויש) בתקופת המכרז.
- הופנתה תשומת לב המציעים כי מסמכי המכרז כוללים 3 חוברות: 1. חוברת מכרז ומפרטים A4, 2. חוברת כתב הכמויות A4, 3. חוברת תכניות A2.

#### ערן צובארי- בקרה רמ"י:

- הבהיר כי הסעיף בכתב הכמויות המתייחס לבקרת איכות ישולם פר חודש ולא קומפלט. סך העלות עבור בקרת איכות תחולק למספר החודשים לביצוע הפרויקט כפי שמופיע בחוזה ובכתב הכמויות (עד 18 חודשים), ותשולם רק במידה ובקרת האיכות תבצע את העבודות לשביעות רצון הלקוח.

#### שאלות הבהרה:

- שאלה: האם ניתן לבצע צנרת פלדקס במקום הצנרת שמופיעה בכתבי הכמויות?  
תשובה: לא ניתן לבצע צנרת פלדקס בפרויקט. יש להיצמד לתכניות.

**לאחר הצגת הדברים נערך סיור באתר**

**מכרז/חוזה 20/כ/2021**  
**לביצוע עבודות פיתוח**  
**ושדרוג תשתיות עבור מתחם שער העיר בקרית גת**

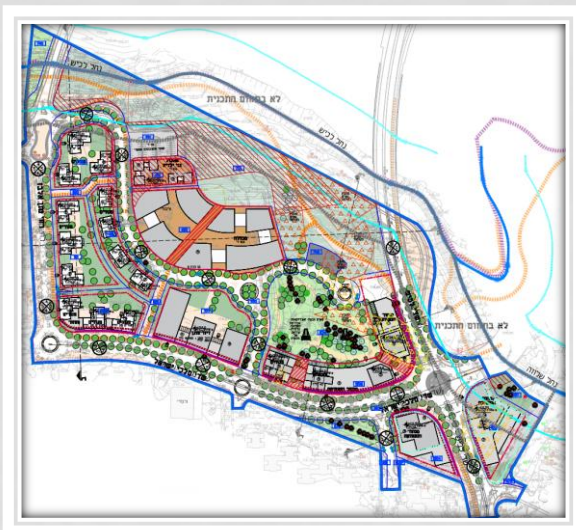


## נקודות עיקריות להסכם הגג

- ✓ הסכם הגג הוא הסכם משולש בין משרד האוצר, רשות מקרקעי ישראל ועיריית קרית גת. מטרתו העיקרית של הסכם הגג הוא פיתוח מואץ עבור מגה פרויקטים ושכונות ענק באמצעות הרשות המקומית, והכל תוך כדי תקציבים ייעודיים במשק סגור.
- ✓ בהסכם הגג הרשות המקומית אחראית לתכנון ופיתוח של התשתיות הצמודות ותשתיות העל של הפרויקטים השונים כאשר כל התקציב לפרויקט ממומן ע"י משרד האוצר ורמ"י.
- ✓ בנובמבר 2013 נחתם הסכם הגג הראשון בקרית גת והסכם הגג הראשון במדינה.
- ✓ באוגוסט 2018 נחתם הסכם הגג השני בקרית גת והסכם הגג ה-29 בישראל.
- ✓ לטובת יישום הסכמי הגג הוקמה מנהלת ייעודית.



## תיאור הפרויקט



- ✓ התכנית מוצעת באזור הכניסה הצפוני לעיר קרית גת, מזרחית לרובע הבנים ודרומית לכביש 35.
- ✓ התכנית כוללת הריסה של אצטדיון קיים ותכנון של 3 מתחמי מסחר ותעסוקה במגרשים הסובבים את כיכר הכניסה לעיר בהיקף של כ- 65,000 מ"ר תעסוקה ו15,000 מ"ר מסחר.
- ✓ עיקר שטחי המסחר מוצעים כחזית מסחרית המלווה את שד' מלכי ישראל.
- ✓ בחלק המערבי של התכנית מוצע מתחם מגורים, עם 705 יח"ד מתוכם 350 יח"ד לדיור מיוחד, המתחבר לשכונת 'רובע הבנים' הצמודה ממערב, אשר ממשיך את הטיפולוגיה הקיימת.

## תיאור הפרויקט



✓ על שדרות מלכי ישראל, מתוך כוונה לעיבוי הפעילות הציבורית על הרחוב, מתוכנן שטח לתעסוקה, מגורים ומסחר הפונה מצד אחד אל השכונה והרחוב הפנימי שלה, ומהצד השני אל פארק לכיש. בתא השטח מוצעות 84 יח"ד קטנות.

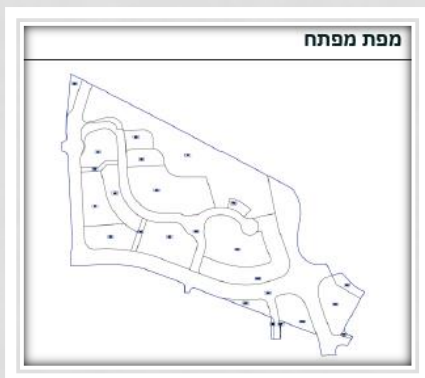
✓ כמו כן שומרת התכנית על חלק משמעותי מהגבעה המיוערת הקיימת ועליה האנדרטאות כשטח ציבורי פתוח.

✓ הפרויקט יוקם בסמוך למקום בו מצוי האצטדיון העירוני היום, האצטדיון העירוני ייהרס ויפנה מקום לפרויקט אשר יהווה חיבור בין קרית גת הוותיקה וכרמי גת.

✓ המכרז כולל את עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות, עבודות עפר, תשתיות, קירות תמך, סלילה ופיתוח ללא חלוקה למבנים.

✓ העבודה תתבצע במקביל לבניית מבני מגורים ע"י יזמים פרטיים וכן במקביל לביצוע עבודות תשתית ופיתוח מטעם הרשות המקומית וקבלנים נוספים.

## נספח בינוי



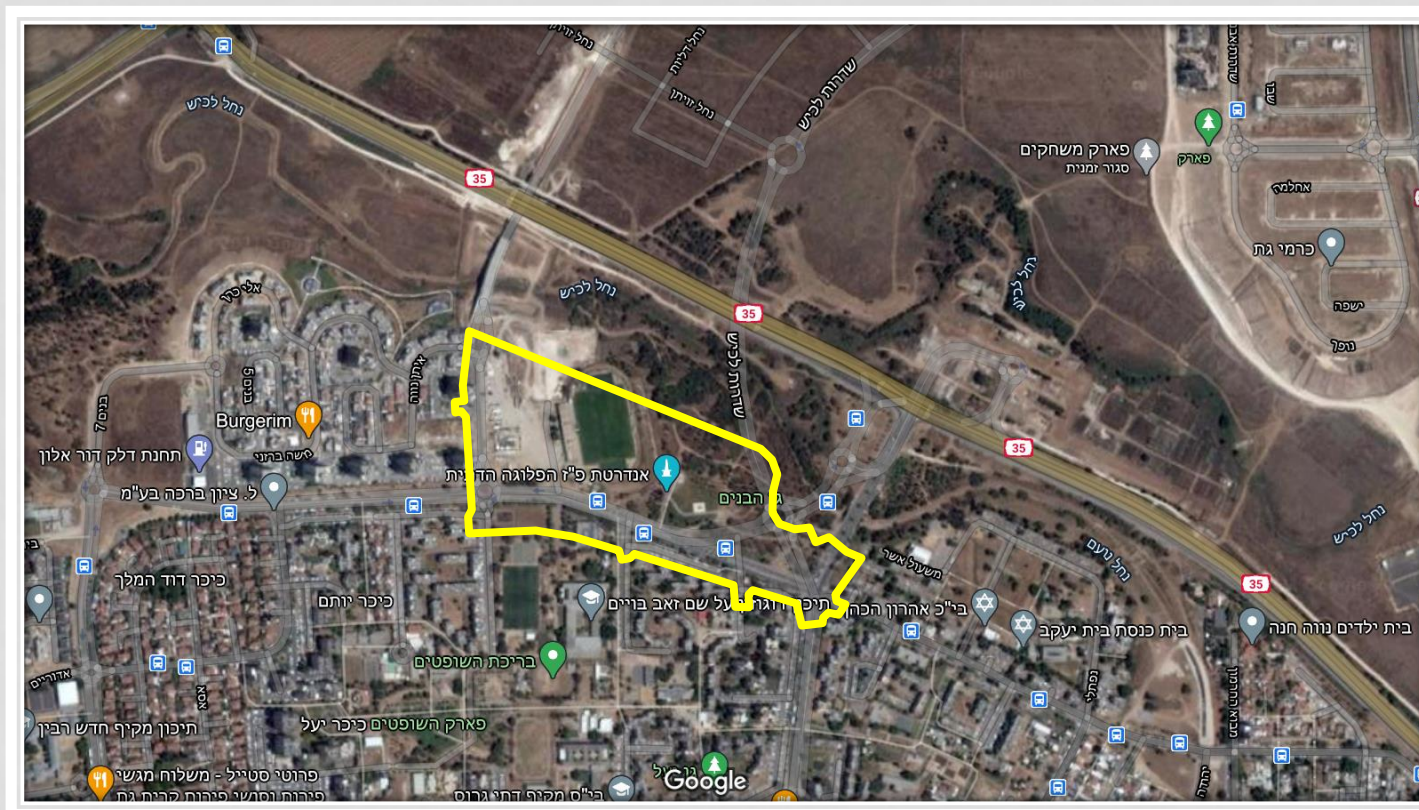
רמפה	כביש
פנים מבנה	שטח ציבורי מגונן
אדמה	שטח פרטי מגונן
קו בנין	בריכת נוי
גבול מגרש	בריכת שחיה
	שביל אופנים
	אי תנועה
	רחבה מרוצפת
	יחידה מסחרית
	יחידת דיור



# תכנית שער העיר



## גבול התכנית על רקע תצ"א



מקור: google maps

## שלבי ביצוע ולוחות הזמנים





✓ על הקבלן להשלים את עבודות עפר כולל חיבורי התשתיות למגרשי היזמים בשטחי ההשלמה תוך 12 חודשים מיום הוצאת צו התחלת עבודה.

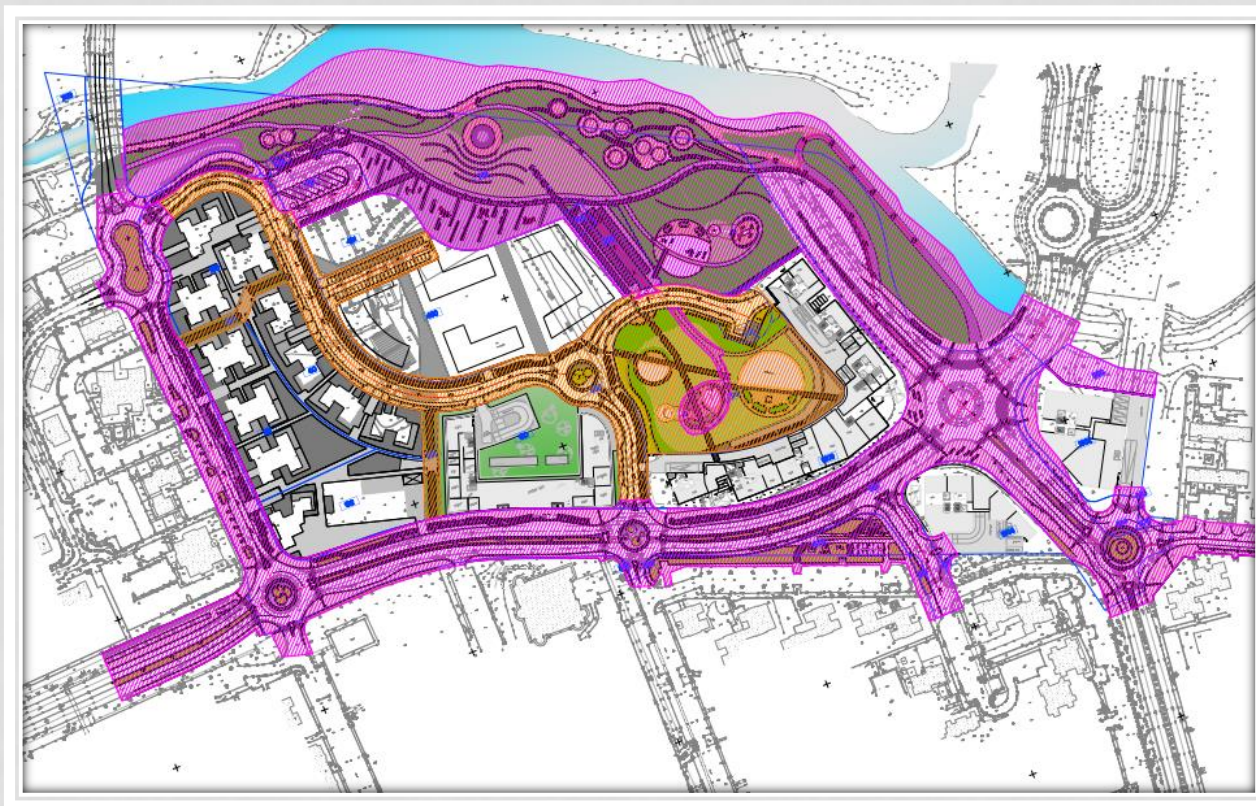
✓ על הקבלן להשלים את כלל העבודות תוך 18 חודשים מיום הוצאת צו התחלת העבודה.

✓ על הקבלן לבצע את עבודה במספר צוותים/ראשי עבודה. וזאת בכדי לעמוד בלוח הזמנים. גורמי חוץ (חברת חשמל, בזק, הוט, תאגיד וכו') יעבדו בו זמנית בפרויקט. יש להביא בחשבון את ההפרעות האפשריות והשיתוף פעולה המתחייב.

## שלביות ביצוע

ביצוע סופי 

ביצוע פיתוח שלב א' 



## דגשים כללים

- ✓ עבודה בסביבה עירונית פעילה – מסחר, תעסוקה, תעשייה ומגורים.
- ✓ המטרה העליונה שלנו היא לקיים את הפרוייקט עם מינימום הפרעות לסביבה ועם מינימום מפגעי בטיחות.
- ✓ העבודה תהי מחולקת לשלבים, יש לשים לב שעובדים באופן מסודר ומאורגן עם התוכניות הרלוונטיות.
- ✓ על הקבלן להכין תכנית הסדרי תנועה ולאשר אותה מול הרשויות.
- ✓ על הקבלן להוציא היתר חפירה והריסה לאצטדיון.

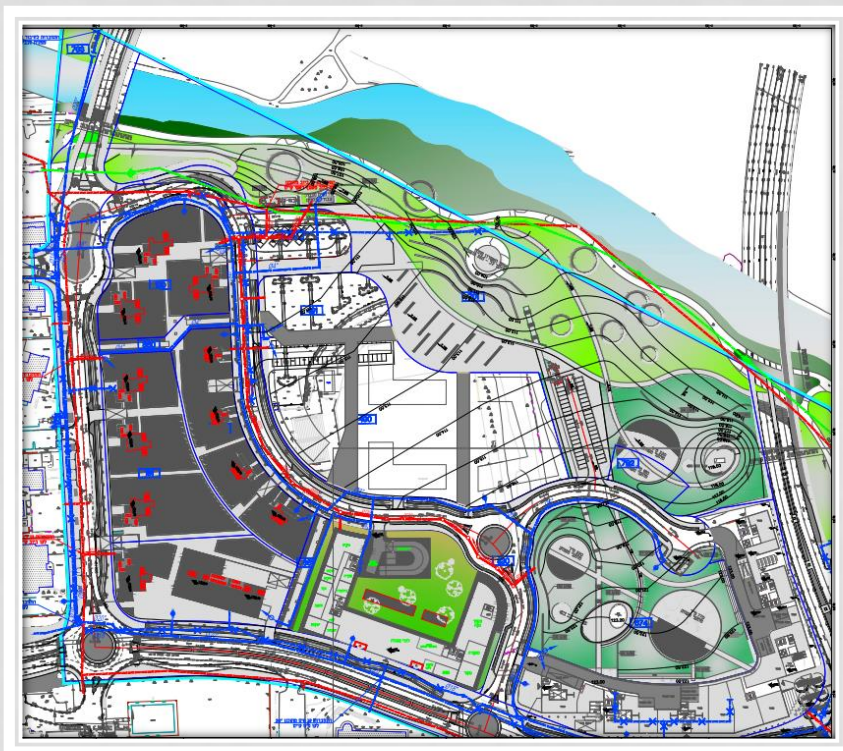
## תכניות חשמל ותאורה



### דגשים עיקריים לקבלן לביצוע העבודות

- ✓ הקבלן יתאם את העבודות מול הרשויות של חשמל, חברות תקשורת כגון בזק והוט.
- ✓ יש לקבל היתרי חפירה מכל הגורמים ובשטחים ולתאם איתם את העתקת תשתיות.
- ✓ בתשתיות קיימות יש לעבוד תחת פיקוח צמוד של החברות הנ"ל.

## תכניות מים וביוב



### דגשים עיקריים לקבלן לביצוע העבודות

- ✓ הקבלן יתאם את העבודות מול תאגיד קרית גת.
- ✓ יש לקבל היתרי חפירה מכל הגורמים ובשטחים ולתאם איתם את העתקת התשתיות. בתשתיות קיימות יש לעבוד תחת פיקוח צמוד של החברות הנ"ל.
- ✓ על הקבלן לתכנן ולבצע קידוחים אופקיים ולוודא שאינו פוגע בתשתיות.

## דגשים בנושא תנועה



- ✓ הפרוייקט נמצא בסביבה גועשת ופעילה עם כל סוגי רכבי התכן - יש לתת משנה תוקף לבטיחות. הקפדה על עבודה לפי תכניות הסדרי תנועה זמניים.
- ✓ יש לוודא כל בוקר/ערב כי האתר מתומרר לפי תכניות אלו ולא חסרים אי אילו תמרורים.
- ✓ יש לקחת בחשבון שעל הקבלן לתכנן הסדרי תנועה לכלל הפרוייקט ולקבל את אישור הרשויות.
- ✓ הפרוייקט נמצא בסביבה בנויה ובה תשתיות קיימות. יש לוודא כי טרם תחילת העבודה הקבלן מכיר אילו תשתיות מתפרקות/נשארות ואילו תשתיות חדשות צריך להקים, יש להתחשב בתכנון הסדרי תנועה.



## סיווג קבלני וניסיון

✓ המציע הינו קבלן רשום בפנקס הקבלנים בהתאם לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט – 1969 ותקנותיו, בסיווג ג' 5 בענף ראשי (200) כבישים תשתיות ופיתוח.

✓ המציע ביצע פרויקט או פרויקטים של עבודות פיתוח דומות לעבודות שבמכרז זה, בהתאם לחלופות הבאות:

1. פרויקט אחד לפחות שהסתיים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במהלך השנים 2017-2022, בהיקף כספי של לא פחות מ - 45 ( ארבעים וחמישה) מלש"ח לפרויקט (לא כולל מע"מ) ; או לחלופין

2. שני פרויקטים לפחות שהסתיימו לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במהלך השנים 2017-2022, בהיקף כספי של לא פחות מ -30 (שלושים) מלש"ח לכל אחד מהפרויקטים (לא כולל מע"מ).

**\* תנאי הסף במלואם מופעים במסמכי המכרז**

## בקרת איכות

עבור התקשרות עם חברת בקרת איכות והפעלתה ישלם המזמין לקבלן סך השווה ל – 1.5% ( אחד וחצי אחוז) מהתמורה המגיעה לקבלן על פי החוזה. מובהר כי התשלום עבור בקרת האיכות ישולם רק לאחר מילוי כל הדרישות המפורטות לעניין זה.

## מעבדה

ההתקשרות עם המעבדה שתבצע את הבדיקות תבוצע על ידי המזמין והקבלן ישלם למזמין בגין העלויות וההוצאות הכרוכות בהתקשרות עם המעבדה סך השווה ל- 1% (אחוז אחד) מהתמורה המגיעה לקבלן על פי החוזה.

## אופן בחירת ההצעה הזוכה

המציע הזוכה בהליך זה יהיה המציע שעמד בתנאי הסף ואשר שיעור הנחה המוצע על ידו יהיה הגבוה ביותר, מבין ההצעות הכשרות. ככל שמספר הצעות יהיו באותו שיעור הנחה, המזמין ישמור לעצמו את הזכות לקיים הליך תחרותי נוסף בין המציעים שהציעו אותו שיעור הנחה ( Best and final offer או הליך תחרותי אחר) ו/או לחלק את העבודה בין מספר מציעים, הכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

## לוח זמנים למכרז

נערות	מועד	
כמפורט בסעיף להלן	13.4.2022 בשעה 10:00	מפגש וסיור מציעים
הנחיות מפורטות בסעיף "הודעות, שאלות הבהרה ומפגש מציעים" להלן	עד ליום 1.5.2022 ועד השעה 14:00	מועד אחרות לשאלות הבהרה
הנחיות מפורטות בסעיף "הודעות, שאלות הבהרה ומפגש מציעים" להלן	עד ליום 8.5.2022	תשובות לשאלות
הנחיות מפורטות בסעיף "הגשת ההצעות" להלן	16.5.2022 עד השעה 14:00	מועד אחרון להגשת הצעות



# תודה על ההקשבה





**יפתח**  
תוכנית הלימודים קיץ 2024  
מנהלת הסכמי הגג