



3.4.2023

לכבוד

משתתפי מכרז/חווזה 3/כ/2023

א.ג.ג,

**הנדון: מכרז/חווזה 3/כ/2023 לביצוע עבודות פיתוח עבור מתחם 08- מתחם האצטדיון בקרית גת
-פרוטוקול מפגש מציעים-
מכתב מספר 4**

מפגש המציעים נערך ביום 3.4.2023 בשעה 10:00 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:

אוהד יחזקאל, מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג בקרית גת.
ליאור מוסקוביץ', מנהל תפעול ובקרה, מינהלת הסכמי הגג בקרית גת.
אריק זלידמן, מנהל הפרויקט, חברת א. אפשטיין.
אילונה קפטש, מנהלת הפרויקט, חברת א. אפשטיין.
ערן צובארי, בקרה וניהול פרויקטים, רשות מקרקעי ישראל.
משה לחמני, אדריכל נוף, ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ.
עו"ד חן שלום, יועצת משפטית- משרד עו"ד איתי אהרונסון.

אוהד יחזקאל, מנכ"ל מינהלת הסכמי הגג בקרית גת:

- הציג למשתתפים את הנציגים מטעם מינהלת הסכמי הגג, רשות מקרקעי ישראל, חברת אפשטיין ואת צוות היועצים המקצועיים המלווים את הפרויקט הנוכחים במפגש.
- הדגיש כי השתתפות במפגש המציעים הינה תנאי סף להגשת הצעות במכרז וביקש מהמציעים שהשתתפו במפגש להירשם ולציין את פרטי הקשר שלהם.
- סקר באופן כללי את פרויקט כרמי גת, וכן את הסכמי הגג שנחתמו בין המדינה לבין עיריית קרית גת במסגרתו נבנה פרויקט כרמי גת.
- סקר באופן כללי את מתחמי הפרויקט לרבות קצב הבניה והאכלוס המתבצע והצפוי במתחמים אלו, וקצב ביצוע פיתוח התשתיות במתחמי הפרויקט השונים, לרבות סקירת הכבישים הרלוונטיים המצויים באזור.



- סקר באופן כללי את מתחם 08 הממוקם בשטח מדרום לכרמי גת ומצפון ובמקביל לכביש 35. ציין כי המתחם בשטח קרקע של כ- 144 דונם, ממוקם בסמוך לנחל לכיש, לפארק קיים ולמגרש אימונים הנבנה כיום. ציין כי בהמשך יחלו עבודות לביצוע מגרש האצטדיון, ארנת כדורסל, מרכז מסחרי וגשר הולכי רגל.
- הדגיש כי עבודות הפיתוח יבוצעו במקביל לעבודות של קבלנים אחרים ופעילות של משתמשים שונים בשטח המתחם, וכן במקביל להקמת מבני מגורים, תעסוקה, מבני ציבור ושצ"פים במתחמים סמוכים והקבלן נדרש לבצע את העבודות בתיאום עם הקבלנים בשטח.
- הדגיש כי העבודות המפורטות במסמכי המכרז הן כלל עבודות הפיתוח עבור מתחם 08, וכי על המציעים לשים לב לכך שבהתאם להוראות מסמכי המכרז, ככל הנראה תחילה יינתן צו התחלת עבודה לעבודות שלב א' בלבד, לפי מגבלת תקציב של 14,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ), וכי קיימת אפשרות שהתקציב לביצוע יתרת העבודות יתקבל מרמ"י (הגורם המממן) באיחור או לא יתקבל בכלל.
- הדגיש כי המזמין יהיה רשאי בכל עת להורות לקבלן הזוכה לבצע את יתרת העבודות שלא נכללה בשלב א', ובלבד שהמועד להתחלת ביצוע יתרת העבודות יהיה לא יאוחר מ- 6 חודשים מהמועד שבו השלים הקבלן את ביצוע עבודות שלב א'. כמו כן הובהר כי התמורה בגין ביצוע יתרת העבודות תהיה על פי הצעת הקבלן במכרז, והקבלן לא יהיה זכאי לתוספת כספית כלשהי לרבות בשל פיצול העבודות לשלבים ו/או בשל ההפסקה בין ביצוע עבודות שלב א' לבין ביצוע יתרת העבודות.
- הדגיש שעל המציעים להביא בחשבון את כל המשמעויות וההשלכות של ההוראות הספציפיות לעניין השלבויות ומגבלת התקציב כפי שפורטה במסמכי המכרז.
- הדגיש כי הפרטים המלאים ביחס לתנאי המכרז והעבודה הנדרשת במסגרתו מפורטים בחוברת המכרז. הסביר כי הצגת הדברים במפגש המציעים היא לצורך התרשמות בלבד ובכל מקרה הפרטים המלאים והמדויקים מפורטים בחוברת המכרז.

ערן צובארי, בקרה וניהול פרויקטים, רשות מקרקעי ישראל:

- ציין כי הגורם המממן הוא רשות מקרקעי ישראל (רמ"י). כל נושא תקצוב החשבונות, עבודות נוספות, וחריגים עובר דרך רמ"י.
- הדגיש כי בשונה ממכרזים אחרים, מסמכי המכרז כוללים כתב כמויות ותוכניות של כלל העבודות, כאשר בשלב הראשון מסיבות שונות יינתן צו התחלת עבודה לעבודות שלב א' בלבד, לפי מגבלת תקציב של 14,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ), וכי קיימת אפשרות שהתקציב לביצוע יתרת העבודות יתקבל מרמ"י (הגורם המממן) באיחור או לא יתקבל בכלל.
- ציין כי כאשר יינתן צו התחלת עבודה או בסמוך לכך יימסרו לקבלן תוכניות ביצוע ספציפיות בקשר לשלב א'- השלב המידי לביצוע.
- הדגיש בקשר לתמחור סעיפים כי ההוראות וההגדרות הקיימות בתעריפי משרד הבינוי והשיכון אינן רלוונטיות, אלא ההוראות וההגדרות שצוינו במכרז ובמפרט הטכני וכי לא יתקבלו טענות בקשר להגדרות ממחירונים שלא רלוונטיים.



אילונה קפטש, מנהלת הפרויקט, חברת א. אפשטיין:

- הסבירה כי מיקום המתחם באזור הכניסה למתחם כרמי גת.
- ציינה כי על הקבלן הזוכה לבצע את העבודות בתיאום עם הקבלנים בשטח.
- הדגישה כי על הקבלן לתכנן ולבצע את הסדרי התנועה הזמניים לחיבור מגרש האימונים כולל אישור על ידי כלל הגורמים הרלוונטיים, וכי יש חשיבות גדולה לעמידה בזמנים שכן עבודות ביצוע מגרש הכדורגל הממוקם בתוך המתחם צפויות להסתיים בסוף חודש אוגוסט, ובסמוך לכך הפעלתו. כמו כן על הקבלן לשים לב לכך שקיימת אפשרות שהעבודות יתבצעו במקביל להפעלת מגרש הכדורגל ועל הקבלן להיערך לכך ולפעול בהתאם.
- הציגה את לוחות הזמנים ושלבי הביצוע וציינה כי המכרז מחולק לשני שלבים, כאשר מסמכי המכרז כוללים כתב כמויות ותוכניות של כלל העבודות, וכי תוכניות לביצוע בחלוקה לשלבים יועברו לקבלן הזוכה לאחר הודעה על הזכייה, ובהתאם לשיקול דעתו של המזמין ושל רמ"י.
- הציגה דגשים שונים לביצוע העבודות בכל הקשור לעבודות חשמל, תאורה ותקשורת, עבודות מים וביוב, תנועה, בטיחות, קבלת היתרי חפירה, תאום בכל הקשור להעתקת תשתיות, קבלת אישורי הרשויות לרבות תאגיד מים וביוב, בזק, חברות כבלים, חברת חשמל, רשות הנחלים, נתיבי ישראל, מקורות וכו' וכיו"ב.
- הדגישה כי המתחם נמצא בסביבה בנויה ובה תשתיות קיימות וכי על הקבלן לוודא טרם תחילת העבודה כי מכיר את כלל התשתיות הרלוונטיות.
- ציינה כי בסמוך לחניון מצוי קו הגבול של רכבת ישראל ויש לעבוד בזהירות רבה ולהקפיד הקפדה יתרה לא לחרוג מהקו הכחול.
- ציינה כי בסמוך לנחל יש גדות נחל שאסור להתקרב אליהם ולהקפיד הקפדה יתרה לא לחרוג מהגבולות הרלוונטיים.
- הציגה את תנאי הסף העיקריים והפנתה לתנאי הסף המלאים המפורסמים בחוברת המכרז.
- הפנתה את תשומת לב המציעים להוראות המכרז לפיהן על הקבלן להתקשר עם חברת בקרת איכות שתאשר ע"י המזמין וכן להוראות בעניין השתתפות המזמין בנושא זה.
- הפנתה את תשומת לב המציעים להוראות החוזה לפיהן הקבלן ישלם למזמין בגין התקשרות עם המעבדה.
- ציינה כי האמור הוא בגדר דגשים בלבד וכי הפרטים המלאים הם לפי מסמכי המכרז.

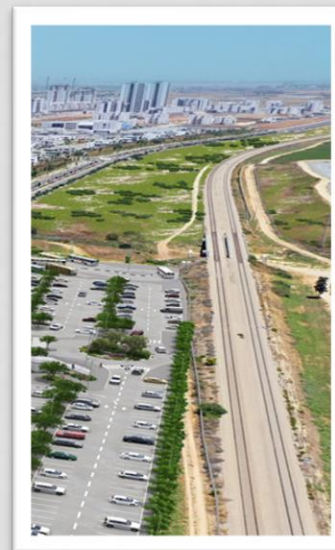
משה לחמני, אדריכל נוף, ינון תכנון יעוץ ומחקר בע"מ:

- הסביר כי יש לשים לב לתוכנית, לגבולות התוכנית ולמורכבות שלה מבחינת פרויקטים אחרים, בתי גידול לעצים, חיבור לכבישים חוצים. כמו כן צוין כי בכל שאלה או אי הבנה ניתן לפנות אליהם.

לאחר הצגת הדברים נערך סיור באתר.



מכרז 3/כ/2023 - לביצוע עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות במתחם 08 קרית הספורט בקרית גת



מנהלת הסכמי הגג בקרית גת

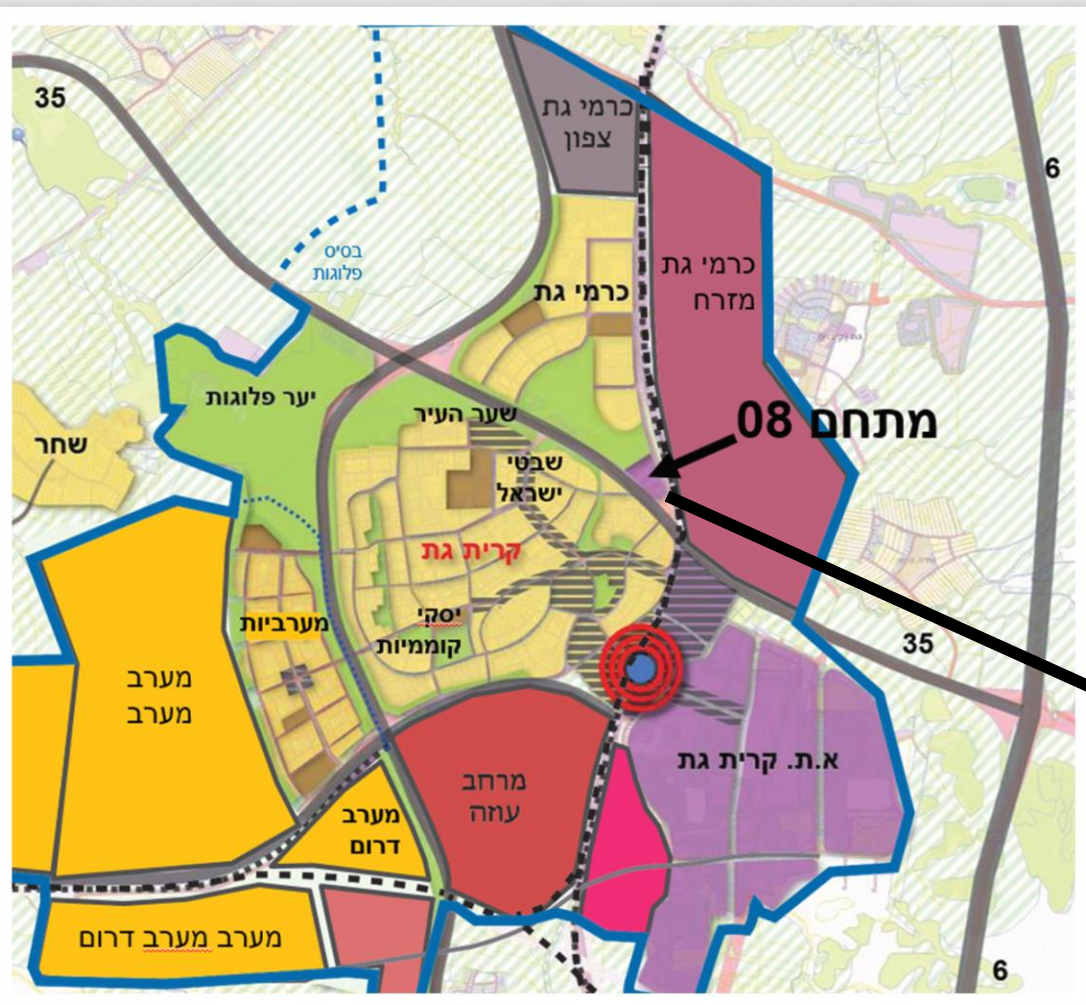
03/04/2023

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.
- ✓ ביוני 2022 נחתם הסכם הגג השלישי בקרית גת של כ- 10,000 יח"ד.
- ✓ לטובת יישום הסכמי הגג הוקמה מנהלת ייעודית – מנהלת הסכמי הגג



מפת התמצאות



מתחם האצטדיון 08 ממוקם בשטח מדרום לכרמי גת ומצפון ובמקביל לכביש 35, ותחום ממזרח בדרך הדרום, ומהווה את שער הכניסה למתחם כרמי גת ומרכז הספורט האתגרי של העיר.



תיאור כללי לפרויקט



מתחם 08 - קרית הספורט

- ✓ הפרויקט נמצא בגבול נחל לכיש ובצמידות דופן לשטחי הפארק המצויים בו.
- ✓ העבודה תתבצע במקביל לבניית מבני תעסוקה והמסחר, מבנה האצטדיון והספורט ע"י יזמים פרטיים וכן במקביל לביצוע עבודות תשתית ופיתוח מטעם הרשות המקומית וקבלנים נוספים.
- ✓ המכרז כולל את עבודות פיתוח ושדרוג תשתיות, עבודות עפר, תשתיות, קירות תמך, סלילה ופיתוח ללא חלוקה למבנים. כולל ביצוע עבודות בכביש קיים ומרכזי.
- ✓ העבודה תתבצע במקביל לפעילות מגרש אימונים

תוכנית מתחם 08



תב"ע מאושרת

תשריט מאושר תב"ע 606-0601765



ציר נוהל		ספורט ונופש	
חזית עם הוראות מיוחדות		פארק/גן ציבורי	
קו בנק תחילתת קרקעי		דרך מאושרת	
קו-בנין		דרך מוצעת	
עלוצנים לשימור		חניון	
עלוצנים לעקירה		מסחר ותעסוקה	
		חורשה לשימור	
		תחום השפעה	
		גבול מגבלות בניה	
		מנהרה/מעבר תחתי	
		הנחית מיוחדות ב	
		הנחית מיוחדות	
		זיקת הגאה למעבר ברכב	
		זיקת הגאה	
		מבנה להריסה	
		מגרש המחולק לתיא סטח	
		מידות	
		קו עזר 4	

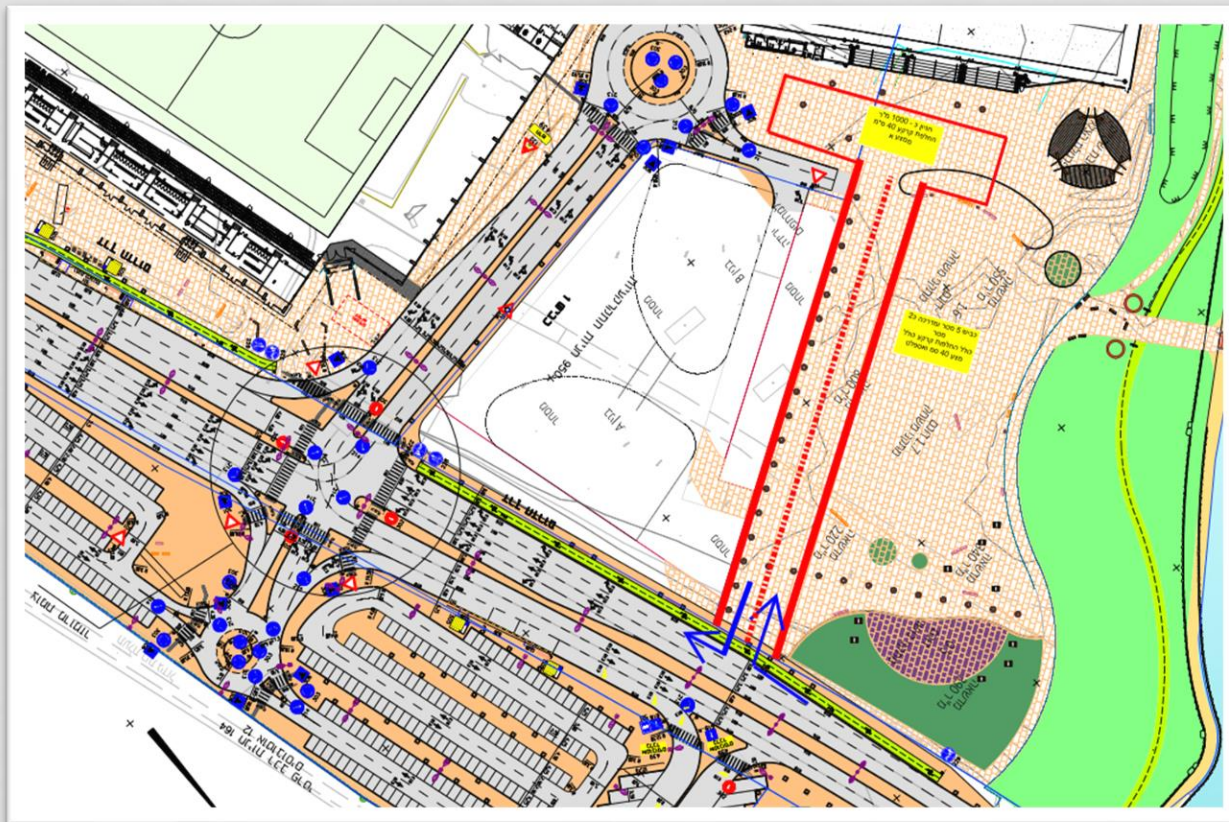
דגשים מהותיים - שלבי ביצוע

- ✓ על הקבלן להשלים את עבודות עפר כולל חיבורי התשתיות למגרשי היזמים בשטחי ההשלמה כהגדרתם בהסכם תוך 12 חודשים מיום הוצאת צו התחלת עבודה הראשון, ואת כלל העבודות תוך 16 חודשים מיום הוצאת צו התחלת העבודה.
- ✓ המכרז מחולק לשתי חלקים/שלבים. בשלב הראשון יבוצעו עבודות בהיקף של כ- 14 מיליון ₪. בשלב השני לאחר קבלת אישור תקציבי מרמ"י והעירייה יבוצע שלב ב' בהיקף של כ- 23 מיליון ₪ נוספים. סה"כ היקף הפרויקט עומד על סך של כ- 37 מיליון ₪.
- ✓ תוכניות לביצוע בחלוקה לשלב א' ולשלב ב' יועברו לקבלן הזוכה לאחר הודעה על הזכייה. תיעדוף החלוקה בין השלבים יהיו לשיקול העירייה ורמ"י בלבד.
- ✓ על הקבלן להיערך לאפשרות שהתקציב לביצוע עבודות שלב ב' יתקבל מהגורם המממן (רמ"י) עד ל- 6 חודשים מתום סיום שלב א' או לא יתקבל כלל. בהתאם לכך על המציע במכרז לשקלל ולתמחר זאת בהצעתו ולא יהיו לו כל טענות כלשהן בקשר לכך.

לוח זמנים לביצוע

<u>משך ביצוע מצו התחלת עבודה</u>	<u>אבני דרך</u>
3 חודשים	תכנון וביצוע דרך זמנית למגרש אימונים כולל הסדרי תנועה
3 חודשים	תכנון וביצוע הסדרי תנועה לרמזור בכביש דרך הדרום
6 חודשים	סיום ביצוע רמזור בכניסה למתחם 08 כביש דרך הדרום
12 חודשים	סיום חיבורי תשתיות למגרשי היזמים
12 חודשים	סיום חניון רכבים ואוטובוסים
16 חודשים	סיום כלל העבודות פיתוח ותשתית במתחם 08

דגשים עיקריים לביצוע העבודות

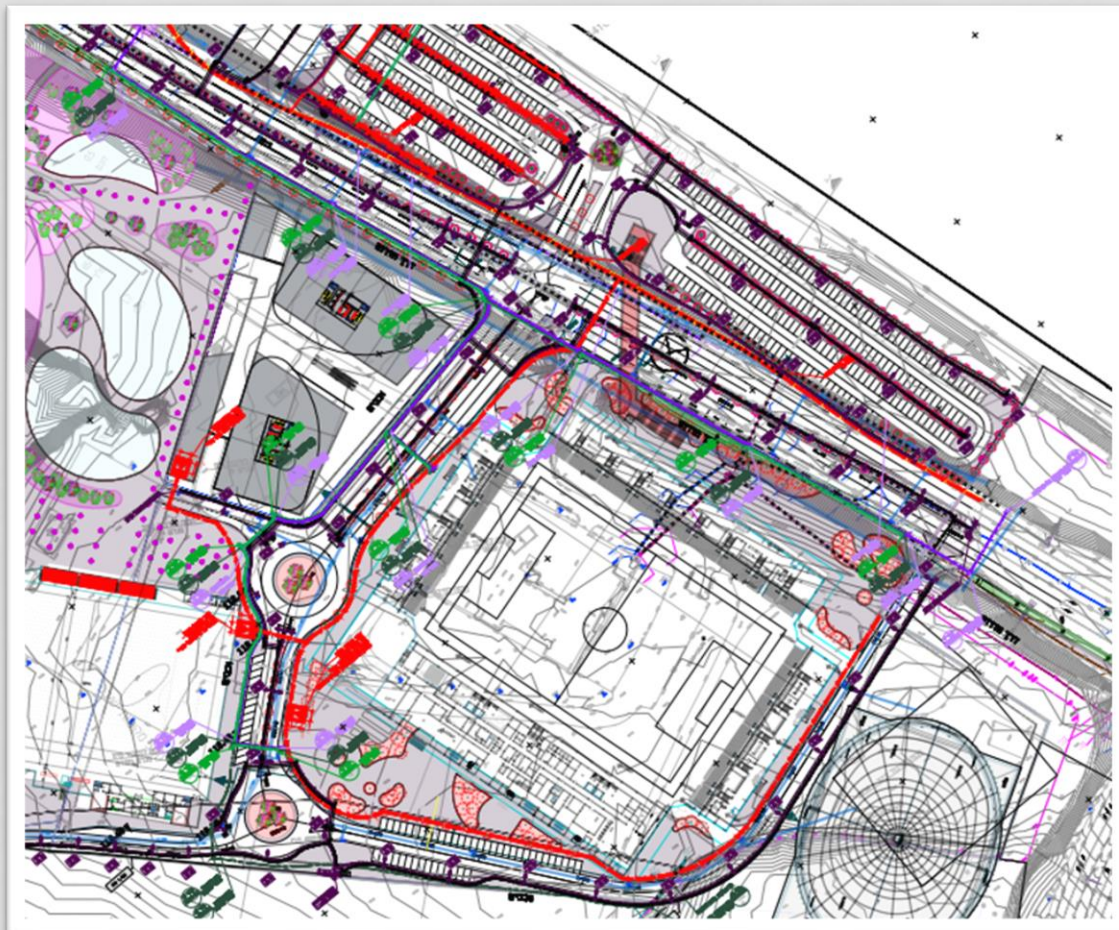


הסדרי תנועה זמניים לחיבור מגרש האימונים

✓ על הקבלן להשלים את הסדרי התנועה וגישה למגרש אימונים תוך 3 חודשים מרגע קבלת צו התחלת העבודה.

✓ על הקבלן להשלים את ביצוע הסדרי התנועה עבור הצומת המרומזרת

דגשים עיקריים לביצוע העבודות



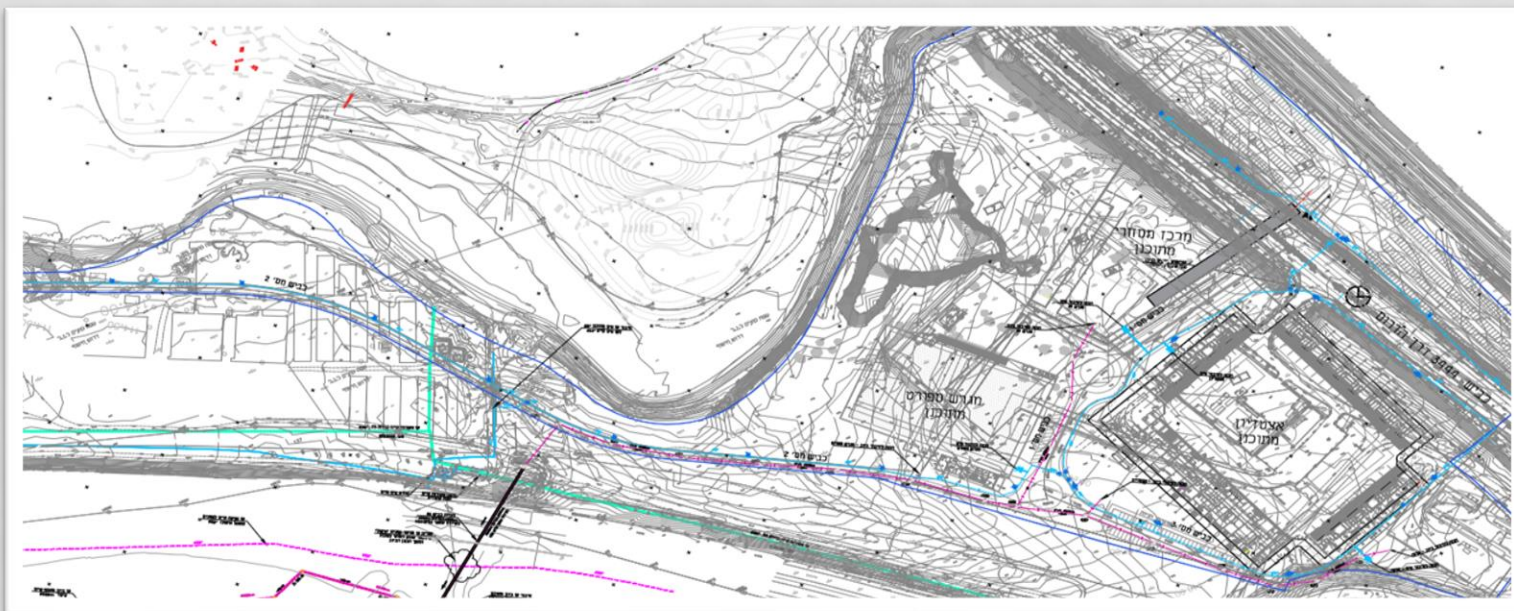
עבודות חשמל, תאורה ותקשורת

- ✓ 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.
- ✓ ישנם עבודות תשתית ל- "עיר חכמה"

דגשים עיקריים לביצוע העבודות

עבודות מים וביוב

- ✓ הקבלן יתאם את העבודות מול תאגיד המים מי גת בקרית גת.
- ✓ יש לקבל היתרי חפירה מכל הגורמים ובשטחים ולתאם איתם את העתקת התשתיות.
- בתשתיות קיימות יש לעבוד תחת פיקוח צמוד של החברות הנ"ל, ותאגיד המים.
- ✓ על הקבלן לתכנן ולבצע קידוחים אופקיים ולוודא שאינו פוגע בתשתיות.
- ✓ ישנם קווי ביוב החוצים את כביש 35 ומתחברים לקו המאסף הראי בעיר העתיקה.



דגשים עיקריים לביצוע העבודות

תנועה



✓ הפרוייקט נמצא בסביבה גועשת ופעילה עם כל סוגי רכבי התכן - יש לתת משנה תוקף לבטיחות. הקפדה על עבודה לפי תוכניות הסדרי תנועה זמניים.

✓ ביצוע הצומת והעבודות הנדרשות לצורך ביצוע התשתיות ממוקמים בכביש מרכזי המחבר את קרית גת לכרמי גת.

✓ 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 מקצועי

- ✓ 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: המחזור הכספי השנתי הממוצע של המציע בין השנים 2019 - 2021 הוא לפחות 50 (חמישים) מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) ולא פחות מ-30 (שלושים) מיליון ₪ בכל אחת מהשנים האמורות. (נדרש שלמציע יהיו במועד הגשת ההצעה דוחות כספיים מבוקרים לכל אחת מהשנים האמורות).
- ✓ המציע ביצע פרויקט או פרויקטים של עבודות פיתוח דומות לעבודות שבמכרז זה, בהתאם לחלופות הבאות:
 - פרויקט אחד לפחות שהסתיים לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במהלך השנים 2017 - 2023, בהיקף כספי של לא פחות מ-40 (ארבעים) מלש"ח לפרויקט (לא כולל מע"מ); או לחלופין -
 - שני פרויקטים לפחות שהסתיימו לפני המועד האחרון להגשת הצעות במכרז במהלך השנים 2017 - 2023, 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 ומעבדות

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 הצעה זוכה

✓ המציע הזוכה בהליך זה יהיה המציע שעמד בתנאי הסף ואשר שיעור ההנחה המוצע על ידו יהיה הגבוה ביותר מבין ההצעות הכשרות.

✓ ככל שמספר הצעות יהיו שיעור הנחה זהה, המזמין ישמור לעצמו את הזכות לקיים הליך תחרותי נוסף בין המציעים שהציעו אותו שיעור הנחה או כל הליך תחרותי אחר ו/או לחלק את העבודה בין מספר מציעים, והכל בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי של המזמין.

