



כ"ב בניסן תשפ"א

04 באפריל 2021

פרוטוקול כנס מציעים

עבור מכרז משותף עם תאגיד המים והביוב מי שיקמה מספר 06/2021

לביצוע עבודות פיתוח שלב א' בתמ"ל/1046 אור יהודה

הישיבה התקיימה באמצעות ה-Zoom

**נוכחים:** עדי בלומנפלד – מנכ"ל, עו"ד אורטל חמדני – יועמ"ש, אחיעז כץ – סמנכ"ל הנדסה, עוז זכריה – מנהל מחלקת תשתיות, רו"ח אורטל סוויסה מס – חשבת, שירן וייצמן – מזכירה, ירון שמש – אולניק הנדסה בע"מ, טלי משולם – אולניק הנדסה בע"מ, נתי ממון – אולניק הנדסה בע"מ, מאיר טדגי – מנהל פיקוח אולניק הנדסה בע"מ, יוסי סבג – מנהל פרויקט, רנה קפלן – סמנכ"לית מי שקמה.

**מציעים:** צביקה לוי – טל עוז עבודות הנדסיות בע"מ  
מיכאל לנדה – חופרי ר. אבו קוש בע"מ  
יוסי קרופקין – שטאנד בניה והנדסה  
נעה שדה – טוראב  
אנה אשכנזי – אלקטרה תשתיות  
ג'לאל מסרוואה – עינב החץ  
באדר – קן התור הנדסה ובניין בע"מ  
שריף אבו גנאם - ע. ל גיבור



## פרוטוקול

עו"ד חמדני:

שלום לכולם, אנחנו פותחים את כנס המציעים של מרכז משותף 6/2021. המרכז הזה משותף לחברה הכלכלית לפיתוח אור יהודה ולחברת מי שקמה, תאגיד המים והביוב האזורי.

עו"ד חמדני:

אנחנו נדבר קצת על תנאי הסף, על לוחות הזמנים, על המסגרת הכללית של המרכז, אופן בחירת ההצעות, התחרות, וכו'. ואם יש לכם שאלות, תשאלו בשלב הזה, אחרי שאני אסיים. לאחר מכן, נעשה סקירה מקצועית, תשמעו על הפרטים הטכניים ממנהלי הפרויקטים. אז ככה, בוא נתחיל בלוחות הזמנים. היום אנחנו מקיימים כנס מציעים. הכנס הוא כנס נוסף, כאשר הכנס הקודם התקיים ב-17/3. מי שהשתתף בו לא נדרש להשתתף שוב. אנחנו ביקשנו לפרסם מודעה נוספת, לערוך כנס נוסף. הארכנו את מועד הגשת ההצעות במרכז. כיוון שערכנו איזשהו שינוי בתנאי הסף, שינוי מהותי. ולכן פרסמנו שוב את המרכז כדי לאפשר לעוד מציעים לקחת בו חלק. כפי שאמרתי, הכנס הוא חובה. מועד הגשת שאלות הבהרה, עד 11 לאפריל, יום ראשון, בשעה 13:00. מועד אחרון להגשת ההצעות יתקיים ב-18 לאפריל, ביום ראשון, עד השעה 13:00. כאשר פתיחת המעטפות בתיבת המכרזים תתבצע חצי שעה לאחר מכן, בשעה 13:30. אין צורך להגיע למשרדים של החברה. הכול יתקיים במסגרת הזום. אתם תצטרכו להירשם דרך הקישור שיופיע באתר העירייה בחברה הכלכלית, כפי שעשיתם היום. דמי רכישת המכרז הם 5,000 שקלים. אנחנו לא מחזירים בשום פנים ואופן, ובשום מקרה את דמי רכישת המכרז. מי שרכש זה אומר שהוא התכוון להשתתף. אז קחו את זה בחשבון. תנאי הסף. הקבלן שמגיש את הצעתו, צריך להיות קבלן בענף ראשי 200. בסיווג כספי ג'5. ביטלנו את הדרישה לענף 260, תשימו לב, זה מחוק. זה מופיע בחוברת המכרז. אז רק 200 ג' (5). לגבי דרישת הניסיון. אתם צריכים להציג בעצם 3 פרויקטים לפחות, שאתם ביצעתם וסיימתם כקבלן ראשי, או קבלן משנה





בביצוע עבודות דומות. עבודות דומות זה אומר עבודות פיתוח, תשתיות, וכבישים, עבור גוף ציבורי. גוף ציבורי זה אומר רשויות מקומיות, חברות עירוניות, תאגידי מים וביוב, משרדים, וחברות ממשלתיות, או גופים ציבוריים אחרים. ההגדרה היא די רחבה. אתם תוכלו לראות את זה בחוברת המכרז. אז כפי שאמרתי, 3 פרויקטים. לגבי תקופת הביצוע, התקופה צריכה להיות החל מ-2013, מה-1/1/2013. אני אבהיר, זאת אומרת, שאתם התחלתם, וגם סיימתם את הפרויקט החל מ-2013. אנחנו לא נקבל פרויקטים שהתחלתם אותם לפני 2013. אז שימו לב לנושא הזה. זה לגבי הפרויקטים הכלליים. דבר נוסף שאתם צריכים לשים לב אליו. אחד הפרויקטים שאתם מציגים, הוא צריך להיות בהיקף כספי של לפחות 70,000,000 שקלים, לא כולל מע"מ. כדי להוכיח את כל הפרויקטים האלה שאתם ביצעתם, לא מספיק להגיד, אנחנו ביצענו, אתם צריכים למלא טופס, שנקרא טופס 1, הוא נמצא בחוברת המכרז, ולצרף אליו חשבון סופי, כשהוא חתום על ידי המזמין, או מנהל הפרויקט ביחס לכל פרויקט שאתם מבקשים להציג. ניסיון נוסף נדרש בתחום עבודות המים והביוב. אתם צריכים להציג פרויקטים שאתם ביצעתם עבור תאגידי מים וביוב במהלך 5 שנים האחרונות. זאת אומרת, החל משנת 2016 ועד שנת 2021. כאשר העבודות הללו צריכות להכיל 3 רכיבים. הרכיבים האלה מפורטים בסעיף 4.4, אני לא אפרט אותם כעת, אתם צריכים לקרוא אותם. שימו לב, בהקשר הזה בלבד, אתם יכולים להציג קבלן משנה, שהוא בעל הניסיון בעבודות המים והביוב. כלומר, גם אם אתם לא ביצעתם את עבודות המים והביוב, ואין לכם ניסיון בתחום הזה, אתם יכולים להציג התקשרות, חוזה עם קבלן משנה, שהוא מחזיק ברישיון מתאים כמובן, כקבלן בענף 260, לפחות, ולהציג את כל האסמכתאות לגבי הניסיון בביצוע פרויקטים בתחום המים והביוב, שזה אומר, חשבון סופי, וטופס 1, לגבי קבלן המשנה. אז רק לגבי העניין הזה, אתם יכולים להשתמש ולהסתמך בניסיון של קבלן אחר, שהוא קבלן משנה שלכם, ויש לכם אתו התקשרות שוטפת או כזו שמונתית בזכייה





שלכם במכרז. לגבי הניסיון של הצוות שלכם, אתם צריכים להציג לפחות מהנדס פרויקט אחד עם ניסיון של 10 שנים, ומנהל עבודה ראשי, שהוא מנהל עבודה כמובן מוסמך. יש לצרף תעודה, לצרף ניסיון, אישורי מנויים, וכו', בתקופת ותק של 5 שנים לפחות. לגבי המחזור הכספי שלכם, עליכם להציג כמובן אסמכתאות, אישור רואה חשבון למחזור כספי של לפחות 70,000,000 ₪, ביחס לשנים 2016-2019. קיים אישור רואה חשבון בפורמט קבוע, במסמכי המכרז. יש למלא אותו, ולצרף אותו. לגבי הערבות הבנקאית, שימו לב שאתם מגישים אותה בנוסח הנדרש, ללא שינויים, וסטיות מיותרים. כמובן שאם יש שאלות לגבי נוסח הערבות, אתם מוזמנים להעלות אותם בשלב הזה, לא לשנות אותה על דעתכם, או על דעת הבנק, ללא אישורים מראש, כיוון שהדבר עלול לפסול את ההצעה, וכמעט שאין לנו שיקול דעת בנושא הזה, אז חבל להיקלע לכל מיני התדיינויות משפטיות מורכבות. בנוסף, כמובן אתם נדרשים להציג את כל המסמכים הסטנדרטיים כגון תעודת התאגדות, אישור מורשה חתימה, אישורים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים, אישור ניהול ספרים, אישור ניכוי מס במקור, וכו'. ככה, קצת על שיטת התחרות במכרז. 70% מהציון הכללי יינתן על בסיס הצעת המחיר שלכם. הצעת המחיר מורכבת מהנחה. שיעור הנחה אחיד, שאתם מעניקים לכל מחירי כתב הכמויות, ו-30% יוענק לאיכות ההצעה. איכות ההצעה מבוססת על אמות המידה המפורטות בטבלה שמצורפת למסמכי המכרז. והיא בעצם מושפעת מכל המסמכים שאתם מגישים, בין אם זה חשבונות סופיים, בין אם זה האישורים שתגישו לגבי הצוות, תעודות, אישורי מנויים. אנחנו בעצם מתרשמים ממספר הפרויקטים, מטיב הפרויקטים, התרשמות מאנשי הצוות וכו'. כך שבאמת תקראו טוב את הקריטריונים הללו, כדי לקבל את הניקוד המרבי, ולמנוע מעצמכם מפח נפש, אם תראו בסופו של דבר שלא קיבלתם את הציון שאתם חושבים, שאתם זכאים לו. תשקיעו מאמץ ומחשבה בכל מה שקשור לצירוף המסמכים הרלבנטיים. הערבות הבנקאית, אני חוזרת אליה שוב.



היא צריכה להיות בתוקף עד ה-1 לאוגוסט 2021, בסכום של 4,500,000 שקלים. הסכום הזה משקף בערך 2.5% מעלות ההתקשרות הצפויה, כולל מע"מ. תקופת הביצוע הכוללת היא 24 חודשים. את ההצעה יש להגיש בשני עותקים. למה בשני עותקים? מכיוון שיש פה שני גורמים שבדקים את ההצעות, גם החברה, וגם התאגיד, וייתכן שאנחנו נצטרך את זה בזמנית, לכן אנחנו דורשים את ההצעה בשני עותקים. יש שאלות עד לפה? יש שאלות על תנאי הסף, על המכרז באופן כללי? טוב, אז אפשר להתקדם הלאה. ירון, תעשה סקירה מקצועית של המכרז, בבקשה.

ירון שמש: נשקף, נציג את המצגת. רואים את המצגת? טוב. בסדר, אנחנו בכנס ספקים מכרז עבודות פיתוח בתמ"ל 1046. התאריכים לא מעודכנים מהפעם הקודמת. התאריכים כפי שאורטל הקריאה, ההגשה היא ב-18/4. ירון, סליחה שאני מפריעה לך, רק נעדין, שמועד אחרון להגשת ההצעות, כפי שפרסמנו הוא, קודם כל המועדים פה לא נכונים, זה לא מעודכן.

ירון שמש: לא, נכון.

עו"ד חמדני: 18/4 עד השעה 15:00.

ירון שמש: אז אני חוזר, בסדר גמור.

עו"ד חמדני: בסדר?

#### (אנה אשכנזי הצטרפה לשיבה)

ירון שמש: אני בדיוק התחלתי להגיד את זה. המועדים בטבלה, אז אני מדלג עליה, אבל המועדים הם כמו שאורטל אמרה, 18/4 עד שעה 15:00. תכנית התמצאות שתראו איפה אנחנו נמצאים. כביש 461 ממחלף מסובים ומזרחה. כביש 4, אזור חירייה, העיר אור יהודה. תוואי נחל אילון. השטח החקלאי הזה שפה, זה שטח שעליו אנחנו מדברים. קומפילציה של תב"עות. אז אנחנו רואים פה את התב"ע של תכנית תמ"ל 1046. אנחנו רואים בצד המערבי יותר, באזור הזה, מתחם בזק נעימי, ואנחנו רואים פה את תוואי נחל איילון, כמו שאמרנו. הפרויקטים שמתבצעים בשטח בתקופה הזאת. יש לנו עבודות גלעין שנמצאות כאן. עבודות חפירה וכריית עפר





מתוואי נחל אילון. מתחם בזק נעימי, שנמצא בביצוע בשלב הזה. מובל ניקוז בביצוע, מובל יגאל אילון, בצד המזרחי יותר. ומובל ניקוז מערבי, שיכנס לביצוע בחודשים הקרובים. אלו פרויקטים שמתבצעים בגזרה באותו מקום. השכונה שלנו, פארק אילון, נקראת O פארק. מכילה משהו כמו 1876 יחידות דיור, ו-275,000 מ"ר מסחר ותעסוקה. פה אתם רואים הדמיה של האזור של התעסוקה. הפרויקט הוא פרויקט דגל של עיריית יהודה, ויהיה הפיתוח העיקרי בשנים הקרובות. טבלה שמציגה את השיווקים. המגרשים המסומנים במסגרת שחורה אלה מגרשים ששווקו כבר על ידי המנהל. אנחנו מדברים על משהו כמו 650 יחידות דיור ששווקו בחלק הצפוני של התכנית. מגרש נוסף המסומן כאן, הוא מגרש ששווק לפני כשבועיים של דיור להשכרה. והחלק הסגול, המגרשים המוקפים כאן, הם מגרשי תעסוקה ששווקו. כאשר הכוונה הכללית במרכז הזה היא לאפשר את מסירת המגרשים ליזמים לתחילת בנייה. המנהל והעירייה מאוד רוצים לשווק, ויהיו שיווקים בחודשים הקרובים, גם המשך שיווקים של מגורים, והמשך שיווקים של מגרשי התעסוקה. מה כולל המכרז? המכרז כולל את פריצת כל הכבישים בשטח, עבודות עפר, משק תת קרקעי שכולל מערכות מים, ביוב, ניקוז, כל מה שנדרש. זה תשתיות של עיר חכמה. כביש 4612, שזה הכביש העוטף, כביש מחבר מערבי שעובר מכביש 461, התוואי הזה, עד 412, הכביש שמחבר את ראשון לאור יהודה, עם נתב"ג באזור הזה. הכביש הזה, אנחנו נרצה לבצע בתצורה מלאה, כי הוא כביש שמעביר תנועה. הוא לא כביש שמשרת רק את התנועה של השכונה הקיימת, אלא מעביר תנועה חיצונית. אספלט זמני במדרכות, כולל אבני שפה. ב-4612, אנחנו נבצע גם את הגינון באי תנועה. תאורה, בכבישים אחרים אנחנו נעשה רק הכנות, אולי עוד כביש מרכזי שהוא כביש 14 שנמצא בלב, באזור המגורים, יבוצע עם תאורה גם. כל תשתיות הבזק והתקשורת, ותשתיות של עיר חכמה. עבודות עפר במגרשים, אנחנו נבצע רק במקרה והמגרשים נמצאים במצב נמוך ממפלס הכביש. מרבית הכבישים הם במילוי, וכדי למנוע בעיות של



ניקוז. זה מבחינת עבודות עפר במגרשים, במידה והיו. לוחות זמנים. לוח הזמנים העקרוני למכרז הוא 24 חודשים. כאשר אנחנו צרפנו את זה למכרז. כמו שאתם יכולים לראות, האזור הכחול, שהוא האזור הצפוני, אותו אתם צריכים לסיים עד סוף השנה הזאת, עד סוף 2021, כדי לאפשר מסירת המגרשים, שצפויים להיות בסוף השנה, ליזמים. יזם צריך לקבל את המגרש כשיש לו דרך עם אספלט, וכל התשתיות מוכנות.

הוא מדבר על הקטע הצפוני של 4612.

טלי:

ירון שמש:

עכשיו, יחד עם, כיוון שכל המגרשים ששווקו וצריכים להימסר עד סוף השנה, נמצאים באזור הזה, אנחנו מצרפים את כביש 4612 בחלקו הראשון, שהוא יתבצע באותו לוח זמנים. כאשר שאר השטח, אנחנו מצפים לקבל בטווח של 24 חודשים ממתן צו התחלת עבודה, כשאנחנו יודעים שמגרשי התעסוקה שנמצאים פה, זה בערך לוח הזמנים שצריכים למסור אותם. אתם צריכים עוד לשים לב פה בקטע המרכזי, מה שמסומן פה בסגול, יש פה גשר, שנמצא על תעלת אור יהודה, שמגיעה מכאן, ומתחברת לכיוון איילון. אנחנו בחודשים הקרובים מוציאים מכרז נוסף לביצוע הגשר מכאן עד לכאן, כאשר הכביש עצמו יבוצע עד לאזור הזה, והחלק השני ממנו, ואנחנו נתחבר בהמשך. תיאום מערכות, לסבר את העין, כביש 4612 ברוחב 44 מטר, 3 נתיבים לכל כיוון, נתיב לתחבורה ציבורית. אתם רואים את פריסת המערכות. יש לנו כאן מערכות, כל מערכות התקשורת. מערכות מים, ביוב, חלקן כבדות. מערכות ביוב בקטרים גדולים. אין איזה משהו מיוחד. דרכי גישה לאתר. דרכי הגישה, אתם רואים כאן את כביש 461 ממחלף מסובים, תהיינה שתי נקודות שההכנות אליהן תבוצענה על ידי צוות של הקו הסגול, שעובד בכביש 461, כאשר יציאה מהאתר תתאפשר בחלק, בנקודה המערבית יותר, וכניסה ויציאה בנקודת דיקור של כביש 4612 עם 461, צומת רפאל איתן. הנקודות האלה, אתם רואים אותן, זו היציאה, ואלו הכניסה ויציאה. הם אמורים להיות מושלמים בתקופה הקרובה על ידי הצוות של הקו הסגול, שעובד בכביש 461. דגשים, המכרז





מכרז משותף לעירייה, לחברה הכלכלית, ולתאגיד מי שקמה. הקבלן מגיש שני חשבונות, כל חודש חשבון אחד שמוגש לחברה הכלכלית, וחשבון אחד לתאגיד. כניסה לאתר, כמו שאמרנו, מכביש 461, בצורה מסודרת, בשתי נקודות. עובדים באתר מתחמים נוספים, כשיש עבודות גלעין, שאלו עבודות כריה של כ-2,000,000 קוב, עבודות מסיביות, עם תנועה ערה של משאיות יתבצעו בשטחים, עם הכניסה והיציאה. ביצוע של עבודות ניקוז במקביל, כל האזור של השכונה סובל מבעיות ניקוז, אז יש עבודות כבדות של ניקוז של מובלים שהן מתבצעות, כרגע מובל יגאל אלון, ומובל ניקוז מערבי, שיתבצע בהמשך השנה. הקרקע באתר היא חרסית שמנה, שלא יכולה לשמש למילוי. תשימו לב שבמחיר החפירה כלול גם פינוי העפר. אנחנו לא מתחייבים בפינוי העפר לכל מרחק שיידרש. אנחנו לא מתחייבים, וזה על אחריות הקבלן, לפנות את החומר. אנחנו כן אומרים, שקיימת אפשרות שאנחנו לא מתחייבים לגביה, לפינוי העפר לשטחים חקלאיים באזור צומת נחשונים, שלשם היום אנחנו מעבירים את החומר מעבודות הגלעין. אנחנו לא מבטיחים, אבל יש סיכוי שאפשר יהיה לעשות את זה. הקפדה על בטיחות באתר. יש פה ליווי של אבטחת איכות מטעם חברה כלכלית והתאגיד, ובקרת איכות של הקבלן. העבודה מתואמת עם כולם. אנחנו נקפיד על כל ענייני האבטחה ובקרת איכות. לסבר את העין פחות או יותר מבחינת חתך הקרקע, ואיך מתבצע המילוי. ה-1 מטר הראשון מקו אדום של הכביש, מעבר למבנה, שהוא משהו כמו 40 סנטימטר, השלמה ל-1 למטר במילוי נברר, והשלמה נוספת עד 1 מטר נוסף, במילוי אינרטי אטים. החתכים האלה פחות או יותר מתאימים גם במילוי וגם בחפירה, כשמרבית השטח הוא במילוי. מטרדים ידועים בשטח, יש לנו כאן על כביש 12 חווה חקלאית שנמצאת בהליכי טיפול של המנהל. ככל הנראה בשלב הראשון אי אפשר יהיה לעבור את הקטע הזה. אני צריך לראות איך אנחנו, זאת אומרת, אנחנו נסלול את הכבישים האחרים, ותשתיות במידת הצורך, אנחנו נבצע את הקו, ונראה איך אנחנו מגשרים על התקופה הזאת עד





שהאזור הזה יפונה. בנוסף, אזור נוסף, צומת כבישים 14, 18, יש עוד כמה מבנים שנמצאים גם בטיפול משפטי של המנהל. עשויים לגרום לעיכוב פחות או יותר בביצוע חלקים מהכביש, לא משהו שיפריע להתקדמות הפרויקט. עד כאן. אם יש שאלות, אז אנחנו נענה. אורטל, את אתנו?

עו"ד חמדני: כן, אני פה. אפשר לשאול שאלות, מי שמעוניין.

ג'לאל מסרוואה: לא קודם צריך להירשם, להגיד, מאיזה חברה אני מגיע, תעודת זהות, דברים כאלה, או? הכול תקין עד עכשיו, אבל אני לא צריך להביא לכם פרטים?

עו"ד חמדני: אתה צריך למסור את השם שלך, ואת השם של החברה שאתה מייצג. אולי אתה איחרת, ולכן לא עשית את זה בהתחלה.

מקליט: אני כתבתי לך, סליחה, ג'לאל, כתבתי לך גם בצ'אט, כי אתה נכנס אחרי שהתחיל הכנס, בסוף הכנס תישאר, ואנחנו נרשום אותך.

ג'לאל מסרוואה: או.קיי, תודה.

אנה אשכנזי: אני גם נכנסתי קצת באיחור. אבל יש לי גם שאלה. אני אשאר אחרי הכנס, ותרשום אותי. יש לי שאלה בסעיף 16. אני רואה שאתם מנכים 7.5% מכל חשבון, מתוכם 6% עבור דמי ניהול, ו-1.5% עבור דמי בדיקות. למה זה כזה גבוה?

עדי בלומנפלד: אלה התנאים שלנו במכרז.

אנה אשכנזי: או. קיי.

עדי בלומנפלד: תמחרו את זה.

אנה אשכנזי: בסדר. מציפה את זה, שלא יהיה.

עדי בלומנפלד: בסדר, תמחרו.

עו"ד חמדני: עוד שאלות?

ירון שמש: תשימו לב, עוד פעם, כל מה שבקשה אורטל, כל המציעים החדשים שנמצאים היום, אתם צריכים להציג את העמידה שלכם בתנאי סף. עכשיו, לצורך העניין, אתם צריכים את הפרויקטים, את הנפחים של מה שביצעתם. אם לא תצרפו, יכול להיות שלא תהיה לכם הזדמנות לתקן את זה. מה שלא





יוצג, לא ייבדק, ופשוט לא תעברו, גם אם אולי אתם חושבים שאתם עומדים, אבל אם לא צרפתם, אז במקרה הזה,

חשבון סופי שהוא חתום ע"י המזמין או מנהל הפרויקט.

טלי משולם:

במקרה הזה אי אפשר יהיה להתחשב בזה. אז תעברו על החומר, תראו מה נדרש, איזה מסמכים, איזה אישורים של המזמינים, ולמלא את הכול. קחו בחשבון שהמכרז הוא הנחה על כל כתב הכמויות, תעשו לכם את החשבון באיזה סעיפים אתם מרוויחים יותר, או מרוויחים פחות, וההנחה תשקלל את הכול, כולל את מה שאת שאלת עכשיו, על העניין הזה שמקזזים מראש דמי ניהול ודמי בדיקות, שזה יהיה הכול ביחד, כי לא, אי אפשר יהיה לשנות כמובן מחירים בהמשך הדרך. אז ההנחה היא הנחה כללית, שמשקפת את כל הרווח שלכם בפרויקט.

ירון שמש:

טוב, רק נבקש שכל השאלות הנוספות שתהיינה לכם, תוגשנה בכתב בצורה מסודרת, כמו שמצוין בחוברת המכרז. כמובן אנחנו נענה בכתב ונפרסם את כל התשובות, בלי אזכור פרטי השואל, באתר האינטרנט של החברה. תתעדכנו באתר החברה, כל התשובות תפורסמנה שם. יש גם תשובות שכבר פרסמנו, אז כדאי לקרוא אותן ולהתעדכן. את כל מסמכי התשובות / ההבהרות עליכם לצרף להצעה כשהם חתומים. תודה לכולם.

עו"ד חמדני:

### הישיבה ננעלה

