



ח' תשרי תשפ"ג

3 בספטמבר 2022

פרוטוקול כנס מציעים

מכרז 14/2022 לבניית מבנה רב תכליתי באור יהודה

(באמצעות הזום)

נוכחים:

עדי בלומנפלד פנחס, רו"ח- מנכ"לית, אחיעז כץ - סמנכ"ל הנדסה,
עו"ד אורטל חמדני- יועמ"ש, יפתח אברהם - מנהל אגף מבני ציבור
בחכ"ל, רו"ח אורטל מס - חשבת החברה, ניסים שוקר - ניהול הפרויקט,
ישי אשטמקר - משרד ניסים שוקר מהנדסים ויועצים בע"מ, יצחק
מאירזדה - קונסטרוקטור הפרויקט משרד שחם מערכת מילניום, ליאור
ציונוב - מתכנן הפרויקט משרד ציונוב ויתקון אדריכלים, שיר מלכה -
אדריכלית הפרויקט משרד ציונוב ויתקון אדריכלים, יוסי רוקח - משרד
רוקח אדריכלות נוף, יאיר בן צבי - יועץ מיזוג ואינסטלציה, הרצל תפילין
- משרד סמו הנדסת חשמל, שירן ויצמן - מזכירה.

מוזמנים:

1. טלי ריינדמן - אורון תשתיות
2. אמיר ינקוביץ' - חברת ינקוביץ'
3. תומר יוסף - עמגד לבניה בע"מ
4. אפרת - חברת קל פלד בע"מ
5. רן שלומי לוי - דניה סיבוס
6. רמי טנוס - טנוס הנדסה
7. יוסי קרופקין - שטאנג בנייה והנדסה

פרוטוקול

שלום לכולם. אני אציג את עצמי בקצרה, אני אציג קצת את הפעילות
של החברה ולאחר מכן אני אעביר את השרביט לשאר הדוברים שלנו,

אחיעז כץ:



היועצת המשפטית, חברת הניהול והיועצים. אז קודם כל, שמי אחיעז כץ,

אני סמנכ"ל הנדסה בחברה הכלכלית של אור יהודה, נמצאים איתנו פה גם מנכ"לית החברה עדי, היועצת המשפטית אורטל, החשבת אורטל סויסה, מנהל אגף הבינוי יפתח, ניסים שוקר והצוות שלו והיועצים שלנו. בשנת 2017 עיריית אור יהודה חתמה על הסכם גג. מטרת ההסכם לפתח שכונות חדשות בעיר, לשדרג ולחדש שכונות קיימות וכן להקים מבני ציבור חדשים ברחבי העיר. לשם כך בשנת 2020 קמה החברה הכלכלית, כאשר החברה משמשת כזרוע הביצועית של עיריית אור יהודה בתחומים האלה, וכן בתחומים נוספים, כגון פנאי ותרבות וכו'. היום החברה מנהלת כ-40 פרויקטים במקביל בתחומים שונים, החל מפיתוח של שכונות חדשות שקיימות היום בעיר, שכונת בית בפארק שנמצאת בצפון העיר, שכונה חדשה שקמה, שנקראת תמל/1046 נווה איילון בצד המערבי של העיר. מדובר על שתי שכונות של כ-5,000 יחידות דיור חדשות שנוספו לעיר עם מעל מיליון מטר רבוע של מסחר ותעסוקה, פיתוח מעונות וגנים, שצפי"ם וכו'. בימים אלו החברה נכנסת לפעילות מוגברת, ישנה פעילות בעיר החדשה וגם בעיר הוותיקה, החברה למעשה נמצאת בתנופה אדירה, אנחנו מקדמים הרבה פרויקטים ומחפשים קבלנים טובים שיבואו ויבצעו את הפרויקטים האלה לטובת החברה ולטובת העיר. זה בקצרה על החברה. מפה עו"ד אורטל חמדני, שהיא היועצת המשפטית, תפרט יותר על הפרויקט הרלוונטי אלינו היום, ולאחר מכן גם צוות ניהול הפרויקט ייתן את ההסברים והדגשים המקצועיים והנדסיים הנדרשים

עו"ד חמדני:

שמי אורטל חמדני, אני מלווה את המרכז מהפן המשפטי. אני לא אתעסק כרגע בפרויקט, יש פה אנשים מכובדים שיעשו את זה יותר טוב ממני, רק אגע בנקודות החשובות של הפרוצדורה, כדי למנוע כל מיני תקלות ופסילה של הצעות וכו', דברים שאנחנו רוצים להימנע מהם. שימו לב למועדים של המרכז, זה מאד חשוב, כנס המציעים היום, אני מדגישה, הוא לא חובה. זאת אומרת, שגם מי שלא השתתף בו רשאי להגיש הצעה בסופו של דבר.



ב-20/10 מתקיים סיור קבלנים, שזה אומר סיור באתר הבנייה, אתם תראו את המגרש, יסבירו לכם על המאפיינים של העבודות מהשטח מה שנקרא, לא בתאוריה. גם הסיור הזה אינו חובה, הסיור יתקיים בפינת הרחובות השומר בן פורת, אני גם אבקש בהמשך אם אפשר, ניסים, אולי לייצר איזה שהוא קישור למי שיירשם למפגש, נראה לי שזה יהיה יותר נוח לתקשר עם כולם ולהגיע לנקודת מפגש קבועה. מועד אחרון להגשת שאלות הבהרה ב-24/10 עד השעה 13:00, אנחנו לא נקבל שאלות שהוגשו ככה בטפסופים לאחר המועד הזה, אז תקפידו על זה. מועד אחרון להגשת ההצעות ב-10/11, יום חמישי עד השעה 13:00, גם פה המועד הוא מועד קשיח, אי אפשר לשנות, אי אפשר להגיע באיחור בדקה ה-90, גם אם הסיבה היא לכאורה מוצדקת, אנחנו בעניין הזה אפשר להגיד כבולים, יש פסיקות של בתי המשפט, אי אפשר להתחשב, אפילו לא איחור של 5 שניות, אנחנו חייבים לקבל את ההצעות בזמן, אז תיקחו בחשבון פקקים, מציאת חנייה וכו'. פתיחת המעטפות תתקיים חצי שעה לאחר מכן בזום, תוכלו להשתתף מרחוק כמובן ולקבל פרטים על יתר ההצעות שהוגשו במכרז. דמי השתתפות במכרז הם 5,000 שקלים, כל מי שרוצה להשתתף חייב לשלם את דמי ההשתתפות, ניתן להוריד את מסמכי המכרז באתר האינטרנט שלנו, אפשר לשלם גם את הסכום הזה באתר האינטרנט, אין צורך להגיע לפה אם אתם לא מעוניינים בכך. ערבות ההשתתפות, בעצם ערבות קיום ההצעה עומדת על סכום של 1,570,000, היא נגזרת מסוימת מהיקף העבודות, והתוקף שלה עד ה-1.3.2023. בעניין הזה חשוב לי להדגיש, נוסח הערבות הוא נוסח מחייב, אין לבצע בו שינויים כאלה ואחרים, גם הם נראים מינוריים, ללא אישור החברה. ייתכן שיש איזו שהיא טעות, ייתכן שצריך לשנות, אני לא אומרת שלא, יכול להיות שיקרה מצב כזה, תעבירו אלינו שאלות הבהרה ותדרשו שנבצע את התיקון. אם תעשו שינוי





על דעת עצמכם, זה עלול להוביל לפסילת ההצעה, אז קחו זאת בחשבון.

שיטת התחרות במכרז הזה היא שילוב בין פרמטר של איכות לפרמטר של מחיר, כאשר המשקל הגדול יותר ניתן למחיר - 60%, והאיכות מקבלת פה 40%, ישנה טבלה של קריטריונים, הטבלה מתמקדת בניסיון שלכם בביצוע של פרויקטים של מבני ציבור בהיקפים נכבדים, תואמים את העבודות הללו, מתמקדת בניסיון בחניונים וכו', אז תקפידו באמת להציג פרויקטים שישרתו אתכם ויציגו אתכם בצורה הטובה ביותר. הצעת המחיר מוגשת בצורה של הצעת מחיר אחידה, זאת אומרת שיעור הנחה אחיד לכל מחירי כתב הכמויות. אין אצלנו שיטה של פיצול, אז קחו זאת בחשבון, שההנחה שאתם מציעים משרתת את כל המחירים בכתב הכמויות באופן אחיד. במכרז הזה יש אפשרות לבחור בנוסף לזוכה כשיר שני ושלישי. המטרה היא שהחברה תוכל לעשות שימוש בקבלן נוסף במקרים מאד חריגים, שבהם הקבלן הנבחר לא יכול לתפקד מסיבה כזו או אחרת, או שהוא לא עומד בדרישות החוזה. אנחנו מקווים שלא נצטרך להשתמש בזה אבל האופציה הזו מוקנית לחברה, אז קחו זאת בחשבון. כפי שאמרתי, שאלות הבהרה כדאי ורצוי להעביר בכתב ולא להישאר עם סימני שאלה עד ה-24/10, אנחנו משתדלים לענות בסמוך, גם שאלות משפטיות, גם שאלות מקצועיות, שאלות שנוגעות גם לכתב הכמויות, לכל דבר במכרז, אתם יכולים להעביר ועדיף להעביר את זה בשלב הזה כדי לא להישאר עם סימני שאלה. יש למישהו שאלות רק על הפרק הזה של הדברים הפרוצדורליים משפטיים? כן. בקשר לאיכות, אז באמת מצוין כמו שאמרת שם על החניונים, שיש משקל באיכות לביצוע חניון תת קרקעי, אבל זה לא מופיע בתנאי הסף, נכון?

תומר יוסף:

זה לא בהכרח מחייב שזה יופיע בתנאי הסף, המטרה של הניקוד איכות לתת בעצם ניקוד עודף נקרא לזה למי שיש לו מעבר לתנאי הסף.

עו"ד חמדני:

אוקיי, זה מעבר?

תומר יוסף:

כן, בדיוק. אני סיימתי עד לפה.

עו"ד חמדני:





ליאור, האדריכלים, אתם תוכלו להציג את הפרויקט?

ניסים שוקר:

ליאור ציונוב:

שלום, קוראים לי ליאור ציונוב ואנחנו אדריכלי הפרויקט. אני אראה מצגת עכשיו שכוללת כמה וכמה יועצים, אני אתחיל. ידבר פה גם יועץ הנוף, הקונסטרוקטור וכו'. קיבלתם מסמכים ראשונים, שכונת פארק איילון, אנחנו מדברים על מגרש 905, רחוב סיני המוכר והמשך שטח המגרש כ-6,500 מטר מרובע. תכננו בו מבנה רב תכליתי של כ-11,000 מטר מרובע עם מבנה עמותות עתידי, לא מתוכנן, שוב, אנחנו במכרז הזה מתייחסים למבנה רב תכליתי, במבנה הזה יש כ-10 פונקציות שאותן נציג עכשיו, 10 פונקציות של בית העירייה, משולבים בו גם בגני ילדים, קפיטריה וכו', וזו הדמיה כללית של המבנה, זה ההמשך של רחוב סיני, וזה צלע הרחוב המרכזית עם פתיחת הקפיטריה אליו. אני אחזור לזה, אני אסביר חומרים, אני אסביר אלמנטים מיוחדים, אנחנו נסביר היקפים. אני רוצה רגע להתחיל מתוכניות. פה למטה יש לכם את רשימת הפונקציות וכל פעם שנעבור קומה קומה אני אסביר אותה. קומת המינוס, קומת חניון, חניון תת קרקעי בעל קומה אחת. באזור הזה יש גם את חדר הטרפו, ירידות של מעליות מדרגות במקומות שאתם תראו עוד מעט בקומות עליונות, קומת מרתף אחת בלבד. קומת הקרקע מדברת על עוד 4 פונקציות בקומת קרקע עם ירידות לקומת המרתף וכמובן המשכיות. בעצם הכיכר העירונית היא כל האזור הזה שאתם רואים, זה ברחוב סיני שראינו מקודם, וזה רחוב ראשי חדש, שעדיין אין לו שם. זאת כיכר עירונית בין הבניינים. פה בעתיד יקום בית העמותות. אנחנו מדברים בקומת הקרקע על מרכז יום סיעודי, שאם רואים את העכבר שלי זה האזור הזה של כ-850 מטר מרובע, חלל קהילתי בקומת הקרקע, המשכו בקומות עליונות. אזור של קפיטריה בקרן הרחובות ושלושה גני ילדים אחד מעל השני בגוף הזה. הבניין הוא מחולק לפונקציות אבל הוא יחידה אחת, זאת אומרת ברמת הכניסות, בטיחות, חיבורים, הבניין הזה מתפקד כיחידה אחת שמחובר לקומת המרתף כמובן, בקומת הקרקע יש גם את הכניסה לחניון, שהיא כניסה נפרדת לחלוטין עם שתי מעליות וגרם





מדרגות מהכיכר העירונית של הפרויקט. הזכרתי שבאזור הזה יש שלושה

גני ילדים מקומה ראשונה עד קומה רביעית, בקומת הקרקע יש פה מרכז מורשת, מרכז אתיופיה. אני ממשיך לקומה הבאה, בעצם הגופים הם טיפה שונים מקומה לקומה, קומה שנייה מדברת על קדימה בוגרים וקידום נוער מעבר לשלושה גני ילדים, כמו שאמרתי, בחלק המזרחי. כמובן שאם יהיו שאלות אני אענה על הכל. יציאה ראשונה למרפסת מקידום נוער, שפ"ח מל"ל, שירותי הפסיכולוגיה של העיר. אנחנו מדברים על קומה כמעט שלמה, שוב, חוץ מהכניסה הנפרדת והבניין הכאילו נפרד של גני הילדים, וקומה אחרונה לפני הגג הטכני, זה משרדי העירייה, מתי"א כ-300 מטר עם גן ילדים מספר 3 בקומה שלישית. לצורך העניין פה קומה רביעית, קומת קרקע, ושלוש קומות, זה הבניין. גג מערכות עם כיסוי מערכות של כ-1,000 מטר על הגג. אני חוזר רגע קומה למטה, מרפסות גג. אני לא הזכרתי אבל כמעט בכל קומה יש גם מרפסת גג פעיל, כמובן שהכל מתואם בטיחות עם גרם נוסף ופרגולה מעל, אני אראה את זה גם בהדמיה וגם בחתכים. חתך טיפיקלי אופייני ברוחב הבניין, יש פה את קומת המרתף, ופה אנחנו רואים בעצם את הגושים עצמם של, לצורך העניין פה מרכז יום סיעודי, קידום נוער, מרכז קהילתי, אזורי משרדי העירייה השונים, כולל הקפיטריה שנפתחת לרחוב הראשי. הבנייה היא בנייה די קונבנציונלית עם כמה דברים מיוחדים שאני אראה עוד מעט. אם אנחנו מסתכלים על חזיתות ועל חלוקה של החזיתות, פה הכיכר העירונית, הכיכר העירונית היא מבנה העמותות שלא מתוכנן מאחוריה, אולי בעתיד זה יקרה. הנתח של גני הילדים ומרכז מורשת אתיופיה, רחבת כניסה מפולשת, כניסה לקפיטריה עירונית, אנחנו רואים פה את חצרות מרכז היום הסיעודי, שזו בעצם חצר נפרדת. אם דיברנו קודם על הכיכר כולה שבעצם מייחדת את פנים המבנה, פה אנחנו רואים חצר נפרדת לכיוון השכונה, מרכז יום סיעודי, חלל קהילתי, קפיטריה, וכיכר עירונית פנימית. בעצם אתם רואים שהחזיתות הן נורא שונות אבל עדיין המבנה הוא מבנה אחד מפולס לחלוטין, הקומות אין בהן



קפיצות, אין מפלסיות, בתוך הקומות אני מתכוון, וזה מבנה אחד שנראה כך. אני עובר רגע לחלקים טיפה מיוחדים. באזורי גני הילדים, האזורים האלה, ובאזורים שבהם יש ויטרינות, שבהן היינו מחויבים בבנייה ירוקה והצללות, ובחלקים מסוימים מהבניין, גם מאחורה במרכז היום הסינודי, בחצר בעיקר, שבעצם חוצצת את הכיכר הפנימית, יש לנו אזורים של רפפות אלומיניום, אני אראה את זה עוד מעט בפרט. הבניין עצמו הוא בניין טיח די פשוט, אבל הפירוט שלו ברמת פסי הניתוק לטיח והחלונות רצפה תקרה, זה הייחוד בו. קומת הקרקע מזוגגת לחלוטין, לפחות ב-90%. יש אזורי קיפול פה טיפה וטיח, אני ממשיך. דיברנו על הרפפות, רפפות זה כבר מוצרי מדף שקיימים בשוק, יש פירוט לרפפות האלה, הן בעצם באזורים שאנחנו רוצים כן לתת אוורור מסוים אבל כמו בחצרות גני הילדים לצורך העניין, ככה זה נראה, אני לא אלאה אותכם, הפירוט נמצא, ואם אין שאלות לגבי הפונקציות, אדריכלות, מפלסיות, חתכים, חזיתות, אני אתן לניסים להמשיך להסביר על הקונסטרוקציה.

ניסים שוקר: אפשר קודם את הפיתוח?

יצחק מאירזדה: לא, אולי להמשיך את הקונסטרוקציה זה חלק מהעניין.

ניסים שוקר: טוב, בסדר, תפתח.

יצחק מאירזדה: אנחנו מדברים על מבנה של מקטעים של 4 קומות עם חניון תת קרקעי שהוא בשטח של רוב המגרש, כאשר יש מבנה עתידי של עמותות, שבעצם אנחנו לקחנו בחשבון את הנושא של הפיר שיוורד למטה והמעליות שיוורדות למטה. החניון נמצא במקום שבאזורים מסוימים מצריך קירות תומכים, באזורים מסוימים קרוב למגרש אחר שכן זה מצריך לעשות דיפון בכלונסאות. בחלק שנמצא לרחוב שפתוח שעוד לא נבנה, אפשר לעשות את זה בעצם בשיפוע ולעשות קירות תומכים יותר פשוטים. הביסוס בכלונסאות בשיטת CFA, הכלונסאות של המבנה מגיע עד כדי 18 מטר בקוטר 60, ישנם מקומות של שלישיות ורביעיות של כלונסאות שמתחברים בראשי כלונס, הרצפה של המרתף היא רצפה תלויה, למרות שיש מתחתיו





נעשה איזה שהוא שכבה של 20 סנטימטר מצע בכל מקרה כדרישת היזם, וכמובן הכל מבודד ואטום כמו שצריך. בדף הבא אנחנו רואים את האזורים של קירות דיפון מסומנים בחיצים, ואזורים של קירות תומכים, שהם בעצם קירות תומכים שבאזור של מילוי שיועץ הקרקע הגדיר שיש בחוץ עד טונה וחצי משקל ושיכול להיות ליד הקירות האלה, היסודות של הקירות התומכים האלה מתחברים לרצפת החניון בעובי 30 סנטימטר. בדף הבא רואים את הפרטים, מצד שמאל חתך טיפוסי של קיר דיפון עם הרצפה של מרתף חנייה ואיזה שהוא טיפול באישור של הכלונסאות דיפון. פה אתם רואים את מערך קורות היסוד עם ראשי כלונסאות ברצף. פה יש פרט לדוגמה של מה שרואים. אחר כך פה רואים את כל הגרעינים שיורדים למטה בשחור גדול, שיורדים למטה בזה. המבנה, הלכנו לאפשרות של לעשות במקומות שהם סטנדרטיים ומפתחים גדולים, קורות דרוכות או קורות מיוצרות במפעל ותקרות שהן תקרות אלמנטים טרומיים. במקומות שהתקרות הם לא רגולריים מבחינת הצורה שלהם, ישנם תקרות יצוקות בטון. יש מקטע מסוים בפיתוח בחוץ. פה רואים את חתך התקרות היצוקות באתר, אתם רואים מקומות שיש לוח"דים, יש מקומות שביניהם יש תקרה יצוקה באתר. באזורי פיתוח ישנו מקום שיש הפרשי גובה שנוצר בפיתוח שיש איזה שהוא פרט שעשינו עם קלקל ויציקה מעליו, שאנחנו נצטרך על זה לדון בתוך תוכניות לביצוע, אבל כעיקרון גם זה קיים. פה אתם רואים איפה של לוח"דים בקווים כמו זברה, ואיפה שיציקות מלאות בשטחים בהירים שלמים, וגם בחתכים רואים את זה. זה כבר כל קומה, זה הולך כבר קומה קומה, אנחנו לקחנו בחשבון שבחלק מהקומות התקרה הופכת להיות בעצם מקום להתכנסויות, שבעצם יכול לקבל עומס שימושי די גדול כתוצאה משימוש של קבוצות שיהיו על הגג כי זה שטחים של גגות של 200, ו-200 מטר ויותר. זה פחות או יותר, אם יש שאלות, בבקשה.

יצחק, תודה רבה. יוסי מתכנן הפיתוח תציג את התוכנית.

ניסים שוקר:





יוסי רוקח:

זאת תוכנית הפיתוח שלנו. זה רחוב סיני, וכאן זה הרחוב החדש שבונים, כאן יש את הכיכר. הכניסה שלנו הראשית מיועדת, זה מהאזור הזה, שכאן יש לנו את כל הפונקציות מכל הכיוונים, אזור המבנה העתידי, במידה והוא ייבנה, זה פה. בגדול מה שצריך לשים עליו דגש זה בעצם שיש לנו כניסות שונות בגלל שיפועים של הפיתוח, אז בקומת הקרקע יש גבהים שונים, זה הקומה היחידה שהגבהים בה משתנים. הערוגות, רוב הערוגות נמצאות על תקרת מרתף, ויש גם ערוגות שנמצאות חלק על תקרת מרתף וחלק בתוך שטח מחלחל, לדוגמה האזור הזה, שכאן בעצם יש לנו איזה חיבור שצריך לתת פה התייחסות יתרה. יש לנו שני מקומות בפיתוח שזה כאן וכאן, שיש ערוגה לעץ, שהיא יורדת עד למטה לקומת מינוס 1 וממשיכה הלאה, זאת אומרת שזה חלל מחלחל, שגם פה זה יהיה מאד חשוב לדאוג שלא יהיה איזה יציקת בטון מלמטה, שתסתום את כל החלחול של המים. אני אמשיך הלאה לפרטים. חתכים, יש לנו אלמנטים של ספסלים שייראו אותם גם בפרטים יותר טוב, שחלק מהם המטרה זה להגביה את העובי של השתילה, שיהיה לנו עומק שתילה ראוי לשתילת עצים, וחלק מהם זה ספסלי ישיבה ואלמנט דקורטיבי, שהוא משתלב בצורה כזאת עם האבן גן, זה נמצא בפרט, אפשר לראות את זה, זה פרט של משהו שמאד צריך לשים עליו דגש שהוא ייצא בצורת גימור הכי טובה, כי זה מבטון ויש רק אפשרות אחת וברגע שעושים את זה וזה לא יוצא טוב, אז צריך להרוס את זה ולעשות מחדש. כאן אפשר לראות את הקירות, בשונה מהחזיתות של האדריכלות, כאן יש לנו את הקירות, אז חלק יש קיר נמוך ומעקה, ובחצר מעון יום יש לנו גדר מוסדית של שני מטר. זה אזור הקפיטריה שהוא נמצא עם דק כדי לתת אפשרות לאזורי מים לחלחל, וזהו.

יוסי, תודה רבה. הרצל, בבקשה.

ניסים שוקר:

כן, אני איתכם. אז במסגרת העבודה למעשה, עבודות החשמל כאן כוללות אינסטלציה חשמלית כמובן למאור וכוח, לוחות חשמל לכל הפונקציות כאן במבנה, התקנת גופי תאורה לכל המבנה, הארכות והגנות. מערכת גילוי

הרצל תפילין:





אש משולבת מערכת כריזה, דיזל גנרטור בחירום להספק של 165 kva,

שהוא מותקן למעשה בקומת המרתף בתוך חדר ועבורו צריך להתקין גם כמובן מערכת השתקה. יש לזה מפרט טכני מאד מפורט במסגרת העבודה, וגילוי וכיבוי אש בגז ללוחות חשמל. כמובן שאחרי שמסיימים את כל העבודות צריך להעביר את כל המתקן הזה בדיקות של חברת חשמל, משרד האנרגיה, מכון התקנים, מכבי אש, כל הרשויות שאמורות למעשה לאשר את זה בשביל שנוכל לקבל בסופו של דבר חיבור חשמל למבנה. עכשיו, בתוך המבנה עצמו בקומת המרתף יבוצע חדר שנאים עבור שלושה שנאים, בין חדר השנאים יש בקומת המרתף חדר מנייה, מתוכננת צנרת בין חדר השנאים לחדר המנייה. בחדר המנייה יותקנו כל המונים של חברת חשמל, הוזמנו משהו כמו 11 חיבורים לפונקציות השונות, ושמה למעשה מותקנים המונים, ומהמונים יש תעלות ויציאות דרך פירים ורטיקליים ללוחות החשמל באגפים השונים ובקומות השונות. כמה הדגשים לגבי קבלני משנה, ציוד ואביזרים. אז כל קבלני המשנה וזה לא משנה למה, לחשמל, למערכות מתח נמוך, ביטחון, חייבים לקבל את האישור שלנו, אנחנו חייבים לוודא שהם מתאימים לביצוע העבודה ויש להם ניסיון מספיק מתאים ורזומה מספיק טוב בשביל לבצע את העבודה. לגבי הציוד והאביזרים, אנחנו דורשים שחודשיים מיום חתימת החוזה ולמעשה קבלת פקודת עבודה אנחנו רוצים שתגישו את כל הציוד לאישור, זה כולל את הדיזל, גנרטור, את הכבלים, תעלות, תוכניות ייצור, את כל האביזרים, מפסקים, גופי תאורה, ואת כל נושא מערכת גילוי אש והכריזה. אנחנו לא נסבול דיחוי בעניין הזה כי אנחנו לא רוצים להגיע לסיטואציה שקבלן דוחה, דוחה, ואחרי זה כשהוא מגיע לזמן ההתקנה הוא אומר אין במלאי, אז אנחנו מבקשים להתייחס לזה ברצינות, ואנחנו נעמוד על כך שהציוד והאביזרים וכל מה שנלווה לזה יאושרו בחודשיים, לכל המאוחר שלושה חודשים ראשונים, מיום קבלת העבודה. אני סיימתי, תודה.

יאיר, בבקשה.

ניסים שוקר:





אני רוצה להמשיך את דבריו של הרצל, אנחנו בדיוק חושבים כמוהו, אנחנו מצפים לראות באמת תוך פרק זמן שהמפקח ייקבע תיק של כל הציוד מוגש במלואו לכל המערכות, גם בגלל הנושא של מלאי, אבל גם בגלל שלא יהיו אחרי זה שאלות שלא הבנו וכן רצינו, ועכשיו צריכים להתפשר כי לא הכנו. אז נא להגיש את הכל כולל שופ דרואינג, כל מה שאתם רוצים לעשות, כל השאלות, צריכים לעבור על כל התוכניות. מי שזוכה - נעשה ישיבת יישור קו כדי להבין מה הציפיות מהקבלן הזוכה, שגם אותו בוודאי אנחנו צריכים לאשר כקבלן משנה, ואז נצא לדרך. נתחיל עם מערכות מיזוג אוויר, המתקן הזה מתוכנן עם מערכות מיזוג אוויר בעיקר מסוג heat recovery, שעובדים עם חימום וקירור במקביל, כי יש פה הרבה מאד אפליקציות שעובדות בשעות שונות, אנשים, חלק קר להם, חלק חם להם, אז כל המערכות פה זה heat recovery חוץ מאשר מערכות אוויר צח שיהיו ב-heat pump. כל הבניינים, כל המערכת כאן תהיה עם מערכת מניעת בקרת אנרגיה מלאה לכל המערכות עד רמת המאייד. זאת אומרת כל חדר, כל מאייד אנחנו נדע לתת לו, כולל מערכת ניתוק חשבונות לדיירים, יש חלק בתוך המפרט, הקבלן שזוכה צריך להכין את זה עם הספק של הציוד בצורה מלאה, להתחבר ללוחות החשמל עם מוני פולסים, כדי שהוא יוכל לעשות את זה, והוא יצטרך לספק את זה כיחידה מושלמת יחד עם מערכת מיזוג האוויר. יש כאן מפוחי, נקרא להם מרתפים, שהם דו תכליתיים גם לאוורור וגם להוצאת עשן. יש כאן מפוחי יניקה מנדפים לקפיטריה ולמטבח המבשל, אני לא יודע מה ירצו לעשות או לא ירצו, אולי יתנו את זה לזכיון, בכל מקרה בתוך המערכת שלנו יש תכנון מלא לכל הדבר הזה. מפוחי יניקה משירותים. מזכיר לכם שקבלן שמבצע את זה צריך להיות גם בקשר עם כל הקבלנים האחרים, למשל קבלן גילוי אש בכל המערכות שמעל 2,000 CFM, הוא צריך לדעת לעשות איתו אינטגרציה לצורך תקן 1001, וגם כמו שהרצל אמר, בסיום העבודה הזאתי הקבלן המבצע יצטרך למסור את כל המערכות עם כל התקנים הרלוונטיים, בוודאי ש-1001 על כל הפרקים



הרלוונטיים לו, אבל לא רק. יש כאן כמה דוגמאות של קומה טיפוסית, המערכות מופיעות בצבעים שונים, זה קשה לראות את זה ברזולוציה הזאת, אבל כל התוכניות כולל טבלאות הצידוד והחישובים נמצאים בחומר של המכרז. זה מערכת היניקה מהמרתפים, אנחנו עולים לגגות של הבניין הקיים, אז שתדעו שיש כאן מערכת יניקה דו תכליתית, שתעבוד באש ברמה המלאה, ובאזור רגיל, משנה מהירות, אנחנו מבקרים את כל הדבר הזה. אלו המערכות בגג, יש גג אחד שכל המערכות נמצאות עליו, בעיקר עליו, כ-500 טון קירור סך הכל, פחות או יותר, צריכים לראות את זה, יש כאן טבלת ציוד שמופיעה בצד של כל תוכנית, אבל בערך 500 טון אני חושב כל המערכות. זהו, צריך להיערך. דוחות אינסטלציה וכיבוי אש, אז קודם כל יש לנו כאן ספרינקלרים על כל הבניין, יש כאן מערכות הגברת לחץ לכיבוי אש וצריכה מחד ולספרינקלרים בנפרד, יש כאן בורות שאיבה, יש כאן מפריד שומן לקפיטריה ולמטבח, וספרינקלרים הכל צריך לעבור תקן 1205, 2206, וכל התקנים הרלוונטיים. שוב, כל החומר כולל תוכניות, סכמות והכל נמצא בחומר המכרז.

ניסים שוקר:

יאיר, תתייחס לנושא של מאגרי מים בחדר משאבות בחניון.

יאיר בן צבי:

אני אמרתי, יש לנו בחניון שני מאגרים, מאגר אחד לספרינקלרים עם משאבות שמקבלות גיבוי מגנרטור, ומאגר שני לכיבוי וצריכה, שיש שמה 3 משאבות שעובדות לסירוגין בצריכה ובכיבוי, עובדות ביחד לתת את המים לכיבוי.

ניסים שוקר:

לא, אני התכוונתי שאנחנו בעצם תכננו את מאגרי המים, חדר המשאבות, חניון, ולקראת הביצוע יוחלט אם אנחנו נבצע את זה, מאחר ואין לנו כיום קווים שנוכל למדוד את הלחץ, וזה נתון לשיקול דעת של המזמין לאור התוצאות שיהיו בקווים כשיגיעו לאתר.

יאיר בן צבי:

בסדר, אוקיי, אבל כרגע הכל מתוכנן מלא. זה נכון לגבי כל דבר, המזמין יכול להחליט מה הוא רוצה לבצע או מה לא, אבל אני אומר באופן עקרוני, כרגע מתוכנן מערכת מלאה כולל מערכות הגברת לחץ.



ניסים שוקר:

ליאור, יש לכם את לוח הזמנים?

יאיר בן צבי:

רגע, יש שאלות, או שזה לא הזמן לשאלות?

אחיעז כץ:

נשאיר בסוף כמה דקות לשאלות, אם יהיו.

ניסים שוקר:

אני רוצה להוסיף מספר נתונים. משך הביצוע של הפרויקט הוא 24 חודשים, אנחנו נצרך למפגש כנס המציעים גם את לוח הזמנים השלדי שהוכן על ידינו. לנו חשוב מאד סיום העבודה. התחלת עבודה זו הצעה שאנו מציעים בלוח הזמנים השלדי, וזה גם מצוין באבני הדרך במסמכי המכרז, בחוברת אחת שאנחנו צריכים לעדכן את הנתונים שם. לגבי כתב הכמויות, כפי שאתם הבנתם, דובר על הנחה מאומדן שמצורף למסמכי המכרז. אני רוצה לעדכן מה שכתוב במסמכי המכרז, המחירים המגולמים, מחירי יחידה הם נושאים בתוכם גם עמלה של חכ"ל של 6% ועמלה של 1.5% עבור בדיקות, סך הכל כל מחיר, בתוכו 7.5% לטובת החברה הכלכלית, ואני מניח שזו מתכונת שעובדים במשכ"ל, שאני מניח שגם מכירים את זה. המגרש ממוקם באתר בתהליך של הקמה, החברה הכלכלית גם מבצעת את הפיתוח של השכונה. מאוד חשוב שתשתתפו בסיוור בשטח כי יש שני נושאים, נושא אחד לראות את האתר ודרכי הגישה, וגם מה שאנחנו נראה בשטח זה לא מה שיהיה בתחילת הביצוע, במהלך הביצוע כי האתר הוא יהיה אתר דינאמי, ואתם צריכים להיות מודעים לכך שהקבלנים של החברה הכלכלית, קבלני הפיתוח יעבדו בשטח, וגם כמובן באתר קיימת סככה שצריכים לפרק אותה, זה בא לידי ביטוי גם בכתבי הכמויות, וחשוב גם שתגיעו, כמו שציינתי, כדי לראות את כבישי הגישה. הקבלן מחויב שתהיה לו גם בקרת איכות על העבודה, זה מצוין במסמכי המכרז. יהיו גם דגשים, אני מדגיש שבמסמכי המכרז מצוין מאופן ברור הנושא של נושאי התפקידים בפרויקט וגם הרקע שלהם, הניסיון שלהם, אנחנו נקפיד על כך. היתר הבנייה, אנחנו הכנו את היתר הבנייה בשתי פעימות, פעימה אחת זה לעבודות החפירה והמרתף, דיפון ומרתף לא כולל התקרה, והפעימה השנייה זה נמצא בתהליך די מתקדם, שברור שאנחנו



לקראת הביצוע, שנגיע להיתר בנייה לפני כמובן התקרה שנצטרך לעשות.

זהו בסך הכל, יש לכם שאלות?

אמיר ינקוביץ': כן, יש לי שאלות. אחת, אמרת לגבי 6% ועוד 1.5%, האם זה כבר הורד

מהמחירים או שזה יורד מהמחירים?

ניסים שוקר: זה יורד מהמחירים.

אמיר ינקוביץ': זאת אומרת, יש כבר 7.5% מהמחיר שמופיע פה, יש עוד 7.5% שמורידים.

ניסים שוקר: שמורידים, כן.

אמיר ינקוביץ': שתיים, ההתחשבנות זה לפי כמויות?

ניסים שוקר: כן, כמויות בפועל.

אמיר ינקוביץ': כמויות בפועל. שלוש, הנושא של הנחה, דובר בהתחלה שהנחה אחידה על

הכל, ממה שראינו עד עכשיו יש מספר סעיפים שאפשר לקרוא להם אפילו

טעות, הם במחיר לא הגיוני. מה עושים עם זה? אני צריך איך שהוא לטפל,

או במחירים ספציפיים כאלו או בפרקים.

אחיעז כץ: אני מציע שאת כל השאלות שלך וכל ההערות לגבי סעיפים תעביר באופן

מסודר, יש זמן לשאלות על כל המכרז, תעביר לנו באופן מסודר ואנחנו גם

נענה באופן מסודר ואנחנו נבחן, יכול להיות שנפלה טעות ואם נפלה טעות,

אנחנו נתקן. אנחנו נבחן כל הערה והערה, וכל סעיף וסעיף, ניקח בחשבון

את השאלות שלכם, בסדר?

אמיר ינקוביץ': בסדר, אפשר גם הנחה שלילית?

אחיעז כץ: לא.

עו"ד חמדני: לא, לא.

אמיר ינקוביץ': אי אפשר הנחה שלילית, טוב.

עו"ד חמדני: הנחה היא הנחה.

אמיר ינקוביץ': יש גם הנחה שלילית.

עו"ד חמדני: כתוב בפירוש שלא מקבלים הנחה שלילית.

אחיעז כץ: לא במקרה הזה.

עו"ד חמדני: הנחה היא הפחתה במחיר בלבד.



אמיר ינקוביץ': טוב.
 טלי ראידמן: לי יש שאלה לגבי שאלות הבהרה, אנחנו נכנסים פה לתקופת החגים. 24
 זה קודם כל כמעט שבועיים לפני ההגשה.
 ניסים שוקר: טלי, מאיזו חברה את?
 טלי ראידמן: אורון תשתיות ובנייה. זה קצת קצר לנו המועד לשאלות הבהרה. לפחות
 עוד שבוע, כאילו עד שבוע לפני הגשת המכרז. קשה לנו להישאר ללא מענה
 במידה וזה, כי עכשיו חגים.
 אחיעז כץ: אני חושב שנתנו מספיק זמן לענות לשאלות הבהרה.
 טלי ראידמן: אני פשוט פעם ראשונה נחשפת למכרז שלכם.
 עו"ד חמדני: תראי, המכרז באוויר כבר כמעט שבוע לדעתי, הוא פורסם כבר לפני מספר
 ימים.
 אמיר ינקוביץ': אבל גם מספר הימים האלו זה לא ימי עבודה.
 עו"ד חמדני: לא, בסדר, אני אומרת, עדיין היה את השבוע האחרון, לא מחכים לכנס ואז
 מתחילים לקרוא את המכרז.
 טלי ראידמן: אני רק אומרת לכם, כי אם זה היה מצב רגיל, עבודה רגילה, סבבה, אבל
 אנחנו נכנסים פה לחגים.
 עו"ד חמדני: אנחנו לקחנו את זה בחשבון, את ימי החג. כולנו יודעים, גם אנחנו חוגגים
 את החגים.
 טלי ראידמן: אז אני חושבת שאפשר לפחות עוד שבוע נוסף.
 עו"ד חמדני: כרגע אנחנו לא צפויים להאריך את המועדים אז קחו את זה בחשבון,
 תיערכו לזה. אם יהיה שינוי אנחנו נודיע, אבל כרגע לא צפוי שינוי.
 טלי ראידמן: אוקיי. את המצגת אפשר להעלות לאתר החברה?
 עו"ד חמדני: כמובן, המצגת תעלה לאתר החברה, וגם כמובן כל תשובות ההבהרה
 בכתב, הכל ירוכז באתר, תוכלו להיכנס ולעיין. הוא יתעדכן כמובן לפני
 ההגשה, אם יהיו שינויים מהותיים אז כמובן זה באחריותכם.
 טלי ראידמן: תודה.





תומר יוסף:

לגבי שאלות ההבהרה, האם התשובות ירוכזו בפעם אחת לכל השאלות או שיהיה בעצם סוג של טפטופים לשאלות? כי יש שאלות שהן מאד קריטיות לעבודה של המכרז.

עו"ד חמדני:

אנחנו מפעילים שיקול דעת, בדרך כלל אם יש שאלות, כמו שאתה אומר, שהן קריטיות, אז אנחנו נוהגים לפרסם אותן מהר ולא לחכות מספר ימים. אנחנו גם רשאים ליזום הבהרות מטעמנו אם גילינו איזו שהיא טעות וכו', אז כמובן זה לפי מצב הדברים שיהיה.

תומר יוסף:

בסדר, תודה.

עו"ד חמדני:

בבקשה. עוד שאלות? אני רוצה רק להתייחס לשאלה ששאלה אותי בצ'אט אחת המשתתפות לגבי תנאי הסף, זה חשוב שאני אחדד את זה פה לכולם. היא שאלה לגבי הניסיון הקודם, מספר הפרויקטים שיש להציג, סעיף 4.2, הסעיף אומר שאפשר להציג לפחות שני פרויקטים, אני כמובן עכשיו מתארת את זה בצורה כללית, אבל לפחות שני פרויקטים בהיקף מצטבר של 45 מיליון שקלים. אז לפי הנוסח המילולי אפשר להציג גם יותר משני פרויקטים, על פניו, אבל קחו בחשבון שאם תציגו הרבה פרויקטים בהיקפים קטנים, לא תקבלו את ניקוד האיכות, כי ניקוד האיכות מתבסס על היקף כספי גדול. זאת אומרת, פרויקטים בהיקף של מעל 30, 40 מיליון וכו'. אז כל מיני מניפולציות כאלה ואחרות יכול להיות שיצליחו להעביר אתכם את תנאי הסף אבל אולי לא תקבלו את ניקוד האיכות ואנחנו גם רשאים לפסול הצעה שניקוד האיכות שלה הוא נמוך מ-70, אז תיקחו את זה בחשבון בתכנון של הפרויקטים שאתם הולכים להציג, זה רק בהקשר הזה. מקווה שזה היה ברור, ואם לא, אז תקראו את הסעיף שוב, אנחנו גם נפרסם בעניין הזה הבהרה בכתב.

יאיר בן צבי:

אני רציתי להוסיף עוד משהו. שוב, אני יועץ מיזוג אוויר ואינסטלציה, בהרבה מכרזים פתאום מתקשרים כל מיני קבלני משנה לשאול שאלות, לקבל חומר ודברים כאלה. אני מבקש לא לפנות אליי בשאלות, ובכלל לא לפנות בטלפון, כל מה שמישהו יגיד שנאמר לו לא נחשב, הכל צריך להעביר בכתב להנהלת



הפרויקט ולחברה הכלכלית לייעוץ המשפטי, הכל ייענה בצורה מסודרת

לכולם. שאף אחד לא יפנה לבד וינסה לקבל חומר, הכל דרך הנהלת

הפרויקט, בסדר?

עו"ד חמדני:

נראה לי שאפשר לסכם. ניסים?

ניסים שוקר:

כפי שציינה אורטל, יש מתכונת לשאלות, מאד חשוב שנקבל את השאלות

כמה שיותר מוקדם, אני מאד מקווה שנמצא את המתכונת כתשובה מרוכזת

או שאלות ספציפיות. אני חושב שיש מספיק זמן כדי גם להתמקד בחומר,

וכמו שצינו, המכרז הוא מכרז אומדן, הנחה מאומדן, אז לפחות רק אם יש

לכם הערות למחירים אתם תוכלו לתת את ההתייחסות כפי שציין אחיעז,

וזה במידה כזו או אחרת יותר מקל להכין את מסמכי המכרז.

טלי ראידמן:

יש לי עוד שאלה, בבקשה. כתב כמויות ממוחשב, לא PDF, איפה מקבלים,

איך מקבלים, באיזו צורה? Excel? SKM? בנארית?

אחיעז כץ:

אנחנו נוכל להעלות לאתר גם SKM.

טלי ראידמן:

אוקיי. מתי?

אחיעז כץ:

זה יכול לקרות בימים הקרובים.

טלי ראידמן:

חשוב מאד, כי עם PDF אין כל כך איך לעבוד.

אחיעז כץ:

ברור לי. בסדר, אנחנו נדאג שתקבלו.

טלי ראידמן:

תודה.

אחיעז כץ:

יש עוד שאלות?

יצחק מאירזדה:

אני חושב שכדאי לעדכן את הקבלנים אם יש מקום לאחסון של עפר,

חפירות שעושים, שבחלק מזה שאמור להישאר להם למיגון ולמילוי בחוזר

מהודק כדי שיחשבו בעצמם שלא יצטרכו לתמחר לכם את עבודות העפר

כאילו שמוציאים את הכל מהשטח ויצטרכו להחזיר וזה סתם ייקר את

הפרויקט.

ניסים שוקר:

זה מופיע בכתבי הכמויות בצורה ברורה.

אחיעז כץ:

טוב, תודה רבה לכולם, וגמר חתימה טובה.

הישיבה ננעלה

