



כ"ה חשון תשפ"ד

9 בנובמבר 2023

פרוטוקול כנס מציעים

מכרז 11/2023 לביצוע עבודות בינוי ופיתוח של מוסדות חינוך וציבור – במתכונת

של הסכם מסגרת.

(באמצעות הזום)

נוכחים:

גב' עדי בלומנפלד – מנכ"לית, עו"ד אורטל חמדני – יועמ"ש, מר גלעד אורן – מנכ"ל מנהלת הסכם הגג, מר אחיעז כץ – סמנכ"ל הנדסה, מר יוסי סבג – מנהל הפרויקט מטעם חכ"ל, מר תומר הררי – משרד קיסלוב קיי, אדר' תיארה קיסלוב – משרד קיסלוב קיי, אדר' בועז קיסלוב – משרד קיסלוב קיי, אדר' איתי בן חיים – משרד קיסלוב קיי.

מוזמנים:

גילית פריאל ופבל פריבורקין – חברת גלנור בינוי ופיתוח בע"מ

ענת משיח – חברת יעז

אינג' ג'מיל מטר – י. לרר הנדסה בע"מ

רוני גל – חברת אוגלים בע"מ

ליזי פינטו – חברת ארזי בר שדה

פאוזי מחמוד – חברת האחים פתחי

אלדד קדוש – חברת רום גבס

עמית בוקטוס – חברת ש. שטרית הנדסה בע"מ

אודי – חברת רמט

רועי אטד – חברת י. שומרוני חברה להשקעות ובניה בע"מ.

פרוטוקול

שלום לכולם. לי קוראים יוסי סבג ואני מנהל את הפרויקט מטעם החברה הכלכלית באור יהודה. אני אציג בקצרה את האנשים מטעם המזמין ונעבור

יוסי סבג:



להציג את כל המכרז ואת כל הפרויקט. יושבים פה בחדר וחלקם בזום עדי,
מנכ"לית החברה הכלכלית, אחיעז, אתם יכולים להגיד שלום, משהו שיזהו
אתכם, אתם לא חייבים, אחיעז סמנכ"ל הנדסה של החברה הכלכלית. פה
בחדר גלעד אורן מנכ"ל מנהלת הסכם הגג, אורטל חמדני, היועצת
המשפטית של החברה הכלכלית. תומר מטעם הניהול נמצא פה גם כן וכל
צוות האדריכלים, מי בזום ומי פיזית, אדריכלית תיאה, בועז ואיתי נמצאים
פה בחדר. הסדר יהיה פשוט, זה מכרז 11/2023, מכרז מסגרת לבניית
מוסדות חינוך ומבני ציבור, שאנחנו קוראים לכל הפרויקט הזה גני דעת
תמ"ל/1046. אנחנו נציג את הפרויקט בצורה מסודרת, נציג את התוכניות,
את זה אדר' בועז יעשה. אחרי שבועז יסיים, אורטל תציג את תנאי הסף
העיקריים במכרז. נשאיר זמן לשאלות טכניות בלבד, כי יש לנו מספיק זמן
לתת לכם, זה כתוב בחוברת המכרז, זמן לשאלות ובכתב, שאלה בעל פה
כמובן תענה בעל פה והיא לא נחשבת אז אנחנו מבקשים, אם יש דברים
טכניים שאתם צריכים לדעת, תאריכים ולו"ז או משהו לא ברור, למרות
שהכל כולל הכל כתוב במכרז ובאתר העירייה, ניתן לכם זמן לשאול. אם
הכל ברור, נעבור על לוחות הזמנים, תשאלו את השאלות ובהצלחה לכולם.
בועז, בבקשה.

אדר' בועז קיסלוב: תודה רבה. אני רגע אשתף מסך. ראשית נעים מאד, אנחנו מאד מתרגשים,
אנחנו מאד שמחים שכולכם פה איתנו ואנחנו מאחלים לכולכם הצלחה
למרות שזה לא אפשרי ומקווים שהזוכה תהיה חברה מצוינת שנוכל לעבוד
איתה שכם אל שכם. מה שאני הולך להציג בפניכם עכשיו זה בעצם את
מצגת הקונספט. היא מפורטת יחסית לקונספט, אבל בעצם מה שאני רוצה
לומר בזה הוא שיש קבצים יותר מעודכנים, יש כבר תוכניות להיתר שהועלו
למערכת העירונית והן לקראת הפקדה אל מול הוועדה. בכל התוכניות הללו
תוכלו לעיין כבר אוטוטו. ולהתרשם בעצמכם מהתכנון העתידי של כל
הקמפוס. בכלליות מדובר בקמפוס יוצא דופן בגודלו במדינה. אני לא מכיר
פרויקטים דומה שנעשו בכזה הינף ובכזה נפח. הוא כולל בתוכו, רק כדי





לסבר את האוזן, בית ספר תיכון של 42 כיתות, שלושה בתי ספר יסודיים, שלושה אולמות ספורט, בריכת שחיה, 36 כיתות גן ומעון, בתי כנסת ומה לא. בעצם, רק כדי להתמקד, אנחנו נמצאים בשכונת נווה איילון. אנחנו רואים פה את תשריט התב"ע שאושרה שעל פיה כבר מתחילים לבנות פה בסביבה. יש שני מגרשים חומים מרכזיים באותה תב"ע, 406 ו-404. 406 הוא הגדול ביותר. אלו בעצם המגרשים שאנחנו הולכים להתמקד בהם ובהם לבנות את המבנים. מפאת צמצום השטחים שיש בעיר בכלל וספציפית בשכונה, הוחלט לבצע את כלל מבני הציבור לנפחים העתידיים של יחידות הדיור שמתחילות להיבנות ממש בשני המגרשים הללו. אכן הבניה היא בניה מרקמית של כמה קומות, מאד, מאד צפופה ולכן הדיוק פה היה קרדינלי. רק בכמה מילים על הקונספט, אנחנו נמצאים בעצם בנקודה המחברת בין העיר הוותיקה לעיר החדשה ולכן גם לעיר וגם לנו, מן הסתם, היה מאד, מאד חשוב שכל המתחם הזה יהיה מתחם נגיש שיקשור את שני החלקים של העיר. יש שדרה מרכזית באמצע, אתם תראו שיש מעט מאד גדרות היקפיות. בעצם כל המבנים בכל המגרשים הללו בסופו של דבר צריכים לשרת את הציבור גם אחרי שעות הפעילות. ולכן אתם תראו שיש בהם הרבה מאד ממשקים פתוחים, הרבה מאד פונקציות שניתן להפעיל לאורך שעות היממה ולא רק בתי ספר סגורים, סטנדרטיים כפי שאתם מכירים אותם. אנחנו רואים עכשיו תוכנית גגות, שוב, קונספטואלית, הכל טובל מאד בירוק, יש הרבה מאד פיתוח נוף, יש שדרה היקפית סביב המגרש הגדול, שדרה היקפית סביב המגרש הקטן ושדרה מאחדת מאד, מאד גדולה בטבור הפרויקט שבעצם קושרת בין השכונה הוותיקה לחדשה. אם אנחנו מחלקים באופן גס את המגרשים, את שני המגרשים לתאי השטח שבהם ייבנו המבנים, אז אם נלך מצפון לדרום ואז ממזרח למערב, יש לנו בחלק הכי צפוני את בתי הכנסת, כל החלק הצהוב הזה, זה בעצם התיכון, אולם הספורט, הבריכה וכל השטחים הנלווים שלו. החלק הירוק זו אותה שדרה מאחדת שדיברתי עליה שהיא לחלוטין פתוחה





לאורך כל שעות היממה וממנה יש את הממשקים לאותן פונקציות שישתמשו בהן גם אחרי שבתי הספר ייסגרו. מצד מזרח אנחנו רואים את בית הספר היסודי 24 כיתות הממלכתי דתי, מצד מערב את בית הספר היסודי הממלכתי של 24 כיתות. יש לנו פה באמצע את הביצה הזו שהיא בעצם מבנה משולב של פסגה, מבנה ציבור, מועדון נוער וכו'. כשבמגרש הקטן, המערבי יותר, יש בית ספר של 18 כיתות ואולם ספורט בחלק הצפוני יותר ושלושה מבנים של אשכולות גני ילדים ומעונות יום ביחד. אני אראה פירוט קצת יותר גבוה עוד רגע, אבל באופן עקרוני. כל המגרשים הללו מחולקים בעצם לשלושה שלבים. שלב ראשון ייבנו בו, שוב, כל מה שאני אומר עכשיו הוא בעירבון מוגבל, המזמין עוד לא החליט אם אכן אלו יהיו השלבים. זה תכנון, לא צריך להתבסס עליו אבל הוא איזה שהוא קריאת כיוון כדי שתבינו את המשמעויות.

עדי בלומנפלד: רגע, חשוב לי בנקודה הזאת לחדד. שוב, זה סכמתי, זה הרעיון. אנחנו מדגישים, אנחנו יכולים לבקש את זה, אנחנו יכולים לבקש חלק מזה, אנחנו יכולים לשנות.

אדר' בועז קיסלוב: כן. זה כתוב גם במסמכי המכרז באופן מאד, מאד מפורש, אבל מאד חשוב מה שעדי אמרה. ברמה העקרונית, כפי שאנחנו רואים את זה כרגע, שלב ראשון יהיה שני בתי הספר היסודיים של 24 כיתות ואולם הספורט הבינוני שלצידם. אולם ספורט גדול ובריכה ובית כנסת. במגרש הקטן יהיו שניים מתוך אשכולות גני הילדים והמעונות, כשבשלב השני יצטרף המבנה השלישי שלהם. פה הוא כתוב כשלב ב' אבל זו טעות, השלב השלישי יהיה בית הספר היסודי 18 כיתות כשהשלב המאסף יהיה בית הספר התיכון, גם הוא כנראה ייבנה בשלבים. ומבנה הפסגה והמבנה הציבורית. רואים את זה טיפה יותר מפורט עם הקונטקסט העירוני בתוכנית קרקע, נקרא לזה. לפני כן, רק עוד מילה, אני אדגיש את מה שאמרתי כבר מקודם. חשוב להבין שבתוך כל הקומפלקס הגדול הזה, סביב אותה שדרה מרכזית שאמרנו, חלק מאותם מבנים ופונקציות של כל אחד מאותם תאי שטח



יופעלו גם אחרי שעות הפעילות ויחברו ביחד בגשרים ובמערכות כאלה ואחרות. זה עדיין תכנון קונספטואלי, אבל זה הכיוון. ברמה העקרונית, אני לא אצלול כרגע לפרטים, אבל בית הספר התיכון מחולק לאגפים, יש את החטיבה התחתונה והחטיבה העליונה, זה בנוי מבנים, מבנים שמלווים או מדפנים כיכרות פנימיות עם מעברים על קרקעיים ביניהן בעזרת גשרים. אנחנו רואים פה את עולם הספורט הגדול, אנחנו רואים את מגרש הספורט המשולב, שהוא בעצם תקרה של בריכת השחייה שנמצאת בקומה מינוס 1. ירדתי רגע לחלק היותר דרומי, אנחנו רואים פה את בית הספר הממלכתי דתי ואולם הספורט שלו, את בית הספר הממלכתי 24 כיתות, את אותו מבנה פסגה. ובצד המערבי יותר את בית הספר היסודי שמלווה את דפנות הרחוב. ושלושת המבנים שבעצם מכילים בכל אחד מהם קומת קרקע של ארבעה מעונות יום ועוד שתי קומות שבכל קומה ארבע כיתות גן. כלומר, בכל מבנה כזה יש ארבע כיתות מעון ושמונה כיתות גן, כלומר 12 כיתות סך הכל. מה עוד אני יכול לספר לכם, אני חושב שזה הכל, זה פחות או יותר הכיוון. יש גם מסחר מלווה רחוב בקרקע, אני חושב שפחות או יותר נגענו בכל הנושאים. אם לתיאה איתי אולי יש משהו להוסיף זה הזמן. ואם לא אז אני סיימתי. כאמור, את התוכניות היותר מדויקות להיתר ניתן להוריד בלינק שיפורסם. תיאה, איתי, אתם רוצים להוסיף משהו?

יוסי סבג: תודה בועז. אורטל ברשותך תנאי סף, לוחות זמנים לשאלות, לעבור על לוחות זמנים, תנאי סף וכל מה שאת חושבת שהוא רלוונטי לישיבה הזאת, בבקשה. אורטל, שוב אני אומר, היא היועצת המשפטית של החברה הכלכלית.

(אינג' ג'מיל מטר – י. לרר – יצא מהישיבה)

עו"ד חמדני: אהלן, תודה רבה. אני אציג בקצרה את הדברים החשובים, את העקרונות החשובים שקיימים במכרז. כמובן כל אחד מוזמן לעיין בקפידה וללמוד את כל תנאי המכרז. לגבי לוחות הזמנים, היום אנחנו מקיימים את הכנס, ההשתתפות בו היא חובה. כלומר מי שלא השתתף לא יוכל להגיש הצעה.



עד ה-23/11 תוכלו להגיש לנו שאלות הבהרה, את שאלות ההבהרה אתם מגישים בכתב בלבד, אנחנו נשתדל לענות על כל שאלה וכל בקשה. שימו לב, אם אתם נתקלים בטעויות, אם נתקלתם בפרטים לא הגיוניים וכו', יכול להיות שנפלו טעויות אנוש במכרז, זה הזמן להעלות אותן. את ההצעות אתם מגישים עד ה-10/12/2023, יוצא יום ראשון, עד השעה 14:30. קחו בחשבון שאנחנו לא נוכל לקבל הצעות שתוגשנה באיחור ולכן כדאי לקבל כמה מקדמים, אם זה נושא של פקקים, חניות פה באזור שקשה למצוא. את ההצעה אתם מגישים לתוך תיבת המכרזים שתוצא במשרדי החברה ברחוב יוני נתניהו 4 בנין A קומה ראשונה. אני מדגישה את זה כיוון שמשרדי העירייה נמצאים יחד איתנו פה באותו בנין, שימו לב שלא תקרה איזה שהיא טעות ותגישו את ההצעה לתיבת המכרזים של העירייה. את התיבה אנחנו נפתח חצי שעה לאחר מכן בשעה 15:00, אתם מוזמנים להצטרף. גם האירוע הזה יתרחש בזום. תוכלו להצטרף דרך קישור שיפורסם באתר החברה. כל אמצעי ההתקשרות שלנו איתכם יתנהלו באמצעות אתר האינטרנט, באמצעות אתר החברה. אנחנו לא נשלח לכם במייל תשובות לשאלות ההבהרה. ולכן עליכם ובאחריותכם המלאה להתעדכן מעת לעת ולבדוק שאין איזה שהם שינויים בתנאי המכרז או הבהרות קריטיות כאלה ואחרות. את מסמכי המכרז, בעלות של 5000 שקלים, תוכלו לרכוש באתר החברה באמצעות כרטיס אשראי, אם יש איזה שהיא בעיה אתם מוזמנים לפנות אלינו למזכירות. לגבי הצעת המחיר,

(אינג' ג'מיל מטר – י. לרר – חזר לישיבה)

עו"ד חמדני: הצעת המחיר מוגשת באופן כזה, אתם מעניקים אחוז הנחה ביחס למחיר פאושלי, מחיר למטר רבוע שנקוב בתנאי המכרז. מחיר הבסיס הוא 5900 שקלים, לא כולל מע"מ. כאשר תראו את זה בנספחי המכרז, נספח ט', ישנם מקדמים שונים שבעצם יכולים להשפיע על המחיר שאתם תקבלו. כמובן זה תלוי בבינוי שיבוצע, בתנאים ההנדסיים. עבודות הפיתוח משולמות על פי תעריף קבוע, 20% הנחה ביחס למחירון דקל. דגש נוסף זה דמי הניהול,





מכל חשבון שאתם תגישו לחברה יופחתו 6% דמי ניהול. שתי נקודות חשבות נוספות זה נושא ביצוע בדיקות המעבדה. במכרז הזה הקבלן נושא בבדיקות המעבדה. דבר נוסף שהוא באחריות ובמימון הקבלן זה נושא עריכת הביטוחים לכל העבודות על פי מפרט מחייב שמצורף למסמכי המכרז. תקופת ההסכם היא 60 חודשים, חמש שנים. כמובן שהעבודות שתחלנה בתוך תקופת החוזה תימשכנה גם לאחר מכן. האומדן כרגע הוא 400 מיליון שקלים עם אופציה להגדלה של 50%. האופציה, גם היא, מעוגנת יחד בתקציב המכרז. לגבי תנאי הסף, אני לא אדבר על כולם, אני אתמקד במספר עניינים. הסיווג הקבלני המחייב הוא 100 ג' 5. לגבי הניסיון הקודם שעליכם להציג, מדובר בפרויקטים שאתם סיימתם, ביצעתם אותם בעצמכם כמובן וסיימתם אותם, החל משנת 2020. פרויקטים בהיקף מצטבר של 200 מיליון שקלים, כאשר מתוכם אתם צריכים להציג לנו איזה שהוא תמהיל מגוון של פרויקטים בהיקפים שונים. למשל פרויקט אחד שהוא לפחות 50 מיליון שקלים, שני פרויקטים בהיקף של לפחות 25 מיליון שקלים. וכן שני פרויקטים בהיקף של עד 5 מיליון שקלים. כלומר אתם צריכים להוכיח איזה שהוא ניסיון גם בביצוע של פרויקטים גדולים וגם בביצוע של פרויקטים קטנים. לא מספיק לומר לנו שעשיתם את הפרויקטים, תידרשו גם להציג מסמכים שתומכים בכך שביצעתם. אם זה טפסים, אם זה חשבונות סופיים שהם חתומים ומאושרים על ידי המזמין, טופס 4 שמאשר מסירה והשלמה של הביצוע. המלצה היא לא חובה לצורך תנאי הסף, שימו לב שיש טופס מובנה להמלצה, טופס 2. לא חובה אבל רצוי מאד להגיש כמה שיותר המלצות כיוון שזה יכול לשפר את ציון האיכות שאתם תקבלו ולשפר את הסיכויים שלכם לזכות במכרז. כאשר המינימום של ההמלצות שאתם נדרשים לצרף זה חמש המלצות משני מזמיני עבודה שונים לפחות. לגבי הערבות, אנחנו השתדלנו להתחשב בקבלנים, במיוחד בתקופה הזאת. הערבות היא די סמלית ומינימלית, ערבות של מיליון שקלים בתוקף עד 1/4/2024 בנוסח שמחייב על פי תנאי המכרז, על פי





המסמכים של המכרז ולא נוסח אחר. העניין הזה רגיש מאד, אם אתם מבקשים לערוך איזה שהוא שינוי בנוסח הערבות, אתם מחויבים לפנות אלינו במסגרת שאלות ההבהרה ולבקש זאת מראש ולקבל אישור. אנחנו לא נקבל שינויים שיתבצעו, בפרט שינויים מהותיים. בעניין הזה יש פסיקות של בית המשפט מפה ועד להודעה חדשה. אז בבקשה לא ליפול בבור הזה. היקף המחזור הכספי השנתי הממוצע שלכם צריך להיות לפחות 150 מיליון שקלים במהלך 2018-2022. ובעניין הזה אתם נדרשים להגיש אישור של רואה חשבון ולעמוד בעוד תנאים, להראות שבאמת החברה שלכם היא איתנה ולא חווה איזה שהם קשיים כלכליים. תנאי נוסף הוא שקיבלתם לפחות 80% בציון האיכות. אני רק אדגיש שהבחירה של הזוכה במכרז נשענת גם על המחיר, שימו לב, וגם על האיכות. אנחנו נותנים משקל של 60% למחיר שאתם תציעו ו-40% לציון שתקבלו בפרק האיכות שמורכב ממגוון פרמטרים. לכן כדאי להשקיע מאמץ ומחשבה גם בעניין של האיכות שהוא משמעותי במכרז הזה, זה המנגנון. כמובן שאנחנו מדרגים את ההצעות לפי הציון הסופי. החברה רשאית לבחור עד שני זוכים במכרז הזה, כיוון שהמכרז הוא במתכונת של הסכם מסגרת. והחלוקה בין הזוכים לא חייבת להיות שוויוניים, אני כבר אומרת, זה לא אומר שכל אחד יקבל 50% מהיקף העבודות. הדבר נתון לשיקול דעת המזמין, על פי הזמינות, על פי המקצועיות והאיכות שתפגינו בהמשך. דגש נוסף, המציע שידורג במקום השני יהיה חייב להשוות את הצעת המחיר שלו למציע במקום הראשון, קחו זאת בחשבון, בתנאי, כמובן, שהמציע במקום הראשון הגיש הצעת מחיר זולה יותר מהמציע שידורג במקום השני. יש למישהו שאלות עד עכשיו לגבי תנאי הסף והדברים שדיברתי עליהם? אני אשמח לענות. אוקי, אם אין שאלות אני שוב אדגיש, ניתן להגיש שאלות בכתב ואנחנו נשתדל לענות על הכל. יוסי, עוד משהו?

לא, בגדול לא. אני חושב,

יוסי, אני רוצה לחדד משהו אחד שיהיה ברור לכולם. אנחנו עדיין,

יוסי סבג:

גלעד אורן:



גלעד אורן, הצגנו אותו בהתחלה, לא ראיתם אותו, מנכ"ל מנהלת הסכם הגג. בבקשה.

יוסי סבג:

גלעד אורן: חשוב שכולם יבינו, אנחנו עדיין לא נמצאים בשלב שקיבלנו הרשאות תקציביות ממשרד החינוך. ואנחנו לא יודעים במצב הזה מתי זה יגיע. ושיהיה ברור שאנחנו לא נוכל להתחיל בביצוע לפני שיהיו את ההרשאות התקציביות האלה. אז או שמציע לוקח בחשבון שיכול להיות לו כמה חודשים של המתנה, כי אנחנו לא נתחיל בביצוע בלי הרשאה של משרד החינוך. או, לחילופין, אנחנו נעשה התייעצות בינינו להבין את הסטטוס. יתכן שמועד ההגשה יידחה טיפה בגלל הדבר הזה, כדי שלא נהיה עם קבלן חתום שמחכה. אז זה הסטטוס כרגע.

חברים, להדגיש, הכל באתר של החברה הכלכלית בצורה מפורטת, מאורגנת, כולל התוכניות. התוכנית שהגשנו לוועדה, האדריכלים ביום הקרוב יגישו, יעלו את הסט האחרון, ממש האחרון, האחרון שהיום סיימו אותו.

יוסי סבג:

(רועי אטד – חברת י. שומרוני הצטרף לישיבה)

בקיצור, יש את הכל באתר, תיכנסו, תראו את הכל, תעמדו בלוחות זמנים כרגע, תשאלו שאלות בצורה מסודרת בכתב, תשתדלו לא לענות אותו, תקראו ותשאלו. זהו.

יוסי סבג:

גלעד אורן: רועי אטד שהצטרף בסוף אחרי שדיברנו, באחריותו לקחת את הפרוטוקול ולראות כל מה שנאמר עד עכשיו, כי לא נחזור פעמיים על הדברים.

אני רוצה לשאול שתי שאלות, מי המפקח ומי האדריכל? אמרתם, אבל לא הצלחתי לרשום על האדריכל, מה שמו?

ליזי פינטו:

הצגנו. משרד האדריכלים הוא קיסלוב קיי מי שהציג את כל התוכנית זה בועז, הוא פה על המסך. חברת הניהול ופיקוח גם הצגנו, אני דיברתי ופתחתי את הישיבה, ס.ט. תמרה יועצים ופרויקטים. אני יוסי סבג, יש את תומר, ואתם תיתקלו גם באחרים. אבל בגדול אנחנו ניהול הפרויקט. עוזר לך?

יוסי סבג:





ליזי פינטו: ס.ט. תמרה ויוסי סבג זה אתה, אוקי. והאדריכלית איך אמרת? קצת היה

קשה לי לשמוע.

יוסי סבג: קיסלוב קיי, בועז הוא מייצג את המשרד. הוא העביר למעשה את כל המצגת

כמעט.

אדר' בועז קיסלוב: קיסלוב קיי אדריכלים, למי ששאל.

ליזי פינטו: מעולה, תודה.

הישיבה ננעלה

