



20 אוקטובר 2020  
ב' חשון תשפ"א  
סימוכין : 141020

**לכבוד**  
**כל המשתתפים במפגש המציעים**

א.נ.,

**הנדון: מכרז מספר 14/2020 – לניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתית בשכונת מזרח העיר רחובות (תמ"ל 3003)**

**סיכום מפגש מציעים שנערך ב - ZOOM ("זום") מתאריך 14/10/2020**

**מפגש מציעים :**

משתתפים :

מר ניסים סלמן – מנכ"ל ה.ל.ר.  
גבי מיטל קופרברג - סמנכ"לית ה.ל.ר.  
גבי אינה פודריאצ'יק, מהנדסת החברה  
גבי רינה מזרחי – מנהלת מכרזים והתקשרויות ה.ל.ר.  
מר אביב מעוז – יועמ"ש ה.ל.ר.  
מר עדן ששון – מתכנן ערים, חברת אביב  
מר שלומי אסולין – אדריכל הפרויקט  
נציגי החברות

- **כללי** – ניתנת סקירה כללית ע"י אדריכל התוכנית ומנכ"ל החברה.

**עיקרי המכרז :**

- ניהול, ליווי תכנית בינוי בקני"מ 1: 500 לאישור בוועדה המקומית/מוסד התכנון הרלוונטי – אופציונאלי, בהתאם לדרישת מזמין העבודה.
- ניהול ותיאום הנדסי מלא, הכנה וניהול לוחות זמנים בשיטת גאנט וניהול סיכונים, אחריות על אכיפת בטיחות בעבודות הפיתוח בפרויקט.
- ניהול ותאום עם ובין כל הגורמים הרלבנטיים לחיבור הפרויקט לכלל מערכות התשתית הקיימות והמתוכננות לרבות הטמעה, בדיקה, קבלה, טיפול בנתונים ממערכת הבטחת איכות, בה תעשה שימוש ה"ר. וסנכרון התוכניות השונות וגופי הביצוע השונים.
- ניהול סיכונים בכל הנוגע לעלויות הפרויקט ושמירה על עמידה בלוחות הזמנים של הפרויקט.
- ניהול, ליווי ותיאום התכנון המפורט לביצוע, הכנת החומר הנדרש למכרזי ביצוע עבודות פיתוח, בדיקתו ואישורו.
- ניהול, תאום ופיקוח צמוד על ביצוע עבודות הפיתוח הכללי ובכללן עבודות עפר במגרשים למבני חינוך וציבור שיבוצעו לאחר קבלת תכניות הבינוי מאושרות ע"י ה"ר.
- ניהול בקרה ופיקוח על הזמנות לגורמי חוץ או גורמים שונים לפי הנחיות ה"ר.
- ניהול, בקרה ופיקוח על עבודות בניה וכן ריכוז חומר לשיווק מתחמי הבניה למגורים.

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 hlr@hll.co.il



- מעקב, אחר ניהול יומני העבודה עם היזמים באתר ודיווח עיתי אחר השלבים בבניית מתחמי הבניה למגורים.
- תאום, בקרה ופיקוח עליון על עבודות קבלנים חיצוניים כגון: חברת חשמל, בזק, טל"כ, רשות העתיקות וכו' וכל אחד מאחרים שעובדים באזורי עבודות הפיתוח של האתר. יובהר כי בגין עבודות שיבוצעו באתר, כהגדרתו להלן, ע"י צד ג' (כגון חח"י, רשות העתיקות וכיו"ב) תהא החברה המנהלת זכאית לשכר טרחה של 0.5% מהחשבונות המאושרים לתשלום עבור צד ג'.
- ניהול ותיאום תכנון, ככל שיידרש, של תב"ע בסמכות מקומית לשטח המתארי בתחום הקו הכחול של תמ"ל 3003 ("השטח המתארי") עד לכניסת התוכנית לתוקף, לרבות טבלאות איזון וחלוקה.
- מסירת העבודות לתחזוקה של עיריית רחובות וביצוע כל הנחוץ להשלמת הפרויקט ומסירתו (כולל ליווי תקופת הבדק ע"פ כל דין).

להלן השאלות שהועלו במהלך השיבה:

מס"ד	שאלה	מענה
1	במסמך ההבהרות מס' 1 שיצא קיימת סתירה בין סעיף 1 לסעיף 2.	תשובה לנושא זה תתקבל במסמך הבהרות מס' 2.
2	במסמך ההבהרות בסעיף 3 בדר"כ במכרזים מסוג אלא מאפשרים להציג סוג אחר של בניה כמו מסחרי/תעשייתי ואז מהו השווי ערך של מגורים?	תשובה לנושא זה תתקבל במסמך הבהרות מס' 2.
3	האם תוכל להרחיב את נושא התשלום "גב אל גב" כי בעצם אין לי גב ממוני של אף גורם ממשלתי, אתה הופך להיות תלוי בקצב הוצאת היתרי בניה של הרשות המקומית?	ההכנסות שלנו מהפרויקט הזה תלויות בהוצאת היתרי בניה ע"י יזמים פרטיים. הקרקע ברחובות היא קרקע פרטית ובניגוד למצב ברוב המדינה כאן אין לנו קרקע של רמ"י ואין לנו הסכם גג. יש לנו קרקע פרטית שאנו צריכים לממן את הפיתוח שלה מהיטלי פיתוח והיטלי השבחה. הכספים האלה יגיעו רק עם הוצאת היתרי בניה ע"י יזמים פרטים, הקרקע הזאת מוחזקת ע"י יזמים פרטים. הכסף הזה יגיע או בעסקאות בקרקע שזה יכול להיות בכל מועד מרגע שהתב"ע מאושרת או מהוצאת היתרי בניה ממש.
4	אתה יכול להסביר בכמה מילים איך אתה צופה את צורת העבודה כאן? האם אתה מכין מכרז תשתית אחד מלא או שתגיד אי אפשר כי אין כאן מקור מימוני ולכן המכרז יפורק למכרזים קטנים כתוצאה מהתקציב שיהיה?	יש כמה רעיונות בנושא, תהיה וודאות גדולה יותר ככול שהותמ"ל יאושר וניכנס לתוכניות בינוי. והמנהל שיבחר יוביל איתנו את הפתרונות.



<p>נכון, אין דרך להכריח יזמים להוציא היתרי בניה, אני יכול להגיד כמו שצויינו וערכי הקרקע שאנו מכירים באזור הזה מדובר על שכונה שתהיה מאוד אטרקטיבי באזור שיש בו ביקוש כמעט קשיח לדירות, אנחנו מאוד אופטימי לגבי קצב המימוש של השכונה. בגב של השכונה הזאת נבנתה שכונה שקראת "גן הפקאן" שהיא כמעט כולה מומשה ומאוכלסת, אז אנחנו מאמינים שגם השכונה הזאת תמומש בקצב מהיר. עודפי היטלי השבחה שיש לנו פה זה לא כמו ברמ"י 12% יש לנו פה 50% היטלי השבחה. כלומר, המקורות הכספים הם ניכרים מאוד ביחס לאומדנים שלנו של עלויות הפיתוח. אני גם רוצה לציין משהו הכביש 423 הכביש ההיקפי החדש והחיבורים לכביש 40 הם עבודה של נתיבי ישראל הם לא עבודה של הפרויקט הזה.</p>	<p>הקרקע היא פרטית, כלומר זה יכול להיות ספורדי הוצאת ההיתר.</p>	5
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------	---

- הקבלן אחראי להמציא את כל האישורים הדרושים הרלוונטיים לביצוע עבודתו, לא תשולם כל תוספת כספית בגין המצאת אישורים אלה. הקבלן לא יעכב את הגשת המסמכים הנ"ל והם תנאי להתחלת עבודתו.
- ניתן ל עיין במכרז דרך אתר האינטרנט [www.hlr.co.il](http://www.hlr.co.il).
- מועד הגשת הצעה נדחה ליום ה', 12/11/20 עד השעה 12:00.
- שאלות והבהרות ניתן לשלוח באמצעות הדוא"ל לכתובת: [Inna.Podriadchik@hhr.co.il](mailto:Inna.Podriadchik@hhr.co.il) עד לתאריך 4/11/20.
- המציעים נדרשים לקרוא בעיון את מסמכי המכרז והתכניות והם תנאי לתחילת עבודתו, פרוטוקול סיור קבלנים זה יוחזר חתום ע"י המציע במסמכי המכרז והינו חלק מחייב ממסמכי המכרז.

בהצלחה,

מיטל קופרברג  
סמנכ"לית פרויקטים

חתימת הקבלן + חותמת

מסמך זה הינו חלק ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כאשר הוא חתום בחתימת ידו של המציע ובחותמת חברת המציע יחד עם שאר מסמכי המכרז, וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע את האמור במסמך זה.

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 [hlr@hhr.co.il](mailto:hlr@hhr.co.il)