

19 מאי 2021
ח' סיון תשפ"א

לכבוד
נציגי חברות הניהול

סיכום מפגש מציעים למכרז 06/2021 – שירותי ניהול פרויקטים לאתר "לוד צפון"

שהתקיימה ביום 19.5.2021

1. בתאריך 19.5.2021 התקיים מפגש מציעים למכרז למתן שירותי ניהול פרויקטים לאתר "לוד צפון" (תמ"ל 1095).
- במפגש הציגו אנשי מנהלת הסכם הגג ללוד את עיקרי הפרויקט, סטטוס התכנון, היקפי הבינוי הנדרשים עפ"י התכנית.
2. הובהר כי השירותים הנדרשים במכרז מתייחסים למתחמים 1, 2, 9 ו-12 וכן תכנון ולהכנת תכנית בינוי ופיתוח (1: 500) למתחמים הנ"ל ותכנון תשתיות העל של כלל השכונה ובכללן חיבור האתר לתחנת השאיבה לביוב, הממוקמת בתוכנית תמ"ל 1087, הקמת קו סניקה על פי תכנית האב לביוב (אופציונאלי), חיבורי חשמל, מים ותקשורת, מערכת פינוי אשפה פניאומטית לרבות הקמת טרמינל, חלקים ממערכת התיעול והניקוז לרבות תעלות ניקוז היקפיות ופריצת דרכים לשכונה, גישור ומנהרות במפגשי דרך/מסילה לרבות גשרים ומעברים להולכי רגל וללא הפרדה מפלסית 125 א'.
3. הובהר כי עבודות המים והביוב יהיו תחת פיקוח צמוד של תאגיד מי לוד והכל יאושר על ידו בכל מה שקשור למתקני ותשתיות מים וביוב. בהתאם לא ישולם שכ"ט בגין רכיב הפיקוח לחברת הניהול אלא למפקחים מטעם של מי לוד.
4. הוצג גאנט עקרוני לביצוע הפרויקט וכן את מבנה צוות הפרויקט (באחריות מנהל הפרויקט להכין גאנט מפורט ולאשר אותו על ידי החכ"ל). הובהר כי ידרש להפעיל צוות תכנון נפרד בעבור אתר 9 אשר נמצא במרכז העיר לוד.
5. הודגש כי תהליך התכנון המפורט יחל במקביל להכנת תכנית הבינוי והפיתוח. החכ"ל מחויבת בחוזה למשרד הבינוי והשיכון כי מסירת המגרשים ליזמים תהיה תוך 18 חודשים ממועד הזכייה במכרזי השיווק וכלל הלו"ז לאכלוס יקבע בהתאם.
6. הבהרה - לוח הזמנים העקרוני/משוער לפיתוח השכונה:
 - בחירת חברת ניהול פרויקט – יולי 21
 - בחירת צוות מתכננים – יוני – אוג' 21
 - התנתת תכנון תכנית בינוי ופיתוח 1: 500 למתחמים 1,2,9,12 – אוג' 21
 - אישור תכנית הבינוי והפיתוח בועדה המקומית – יולי 22
 - אישור אומדן עלויות הפיתוח (ט' 705) – עד יולי 22
 - שיווק מגרשים ליזמים – יוני - אוג' 22
 - יציאה למכרז תשתיות שלב א' – ספט' 22
 - מסירת מגרשים ליזמים – מרץ 24 (18 חודשים)
 - אכלוסים ראשוניים מרץ 26 (24 חודשים)

7. הוצג האומדן הראשוני לעלויות הפיתוח ע"ס כ 500 מלש"ח (אומדן זה אינו מחייב את החכ"ל ו/או את משהב"ש. הובהר כי באחריות חברת הניהול להכין ולאשר במשרד הבינוי והשיכון תקציב לאתר (טופס 705), במקביל לאישור תוכנית הבינוי והפיתוח 500:1. הובהר כי מלוא עלות העבודות באתר, ככל שיועלו אופציות להרחבת השירותים הינו כ – 850 מיליון ש"ח.
8. הוצג כי תכנון מערכת פינוי אשפה פניאומטית לשכונה הינה חלק מהעבודות הנדרשות.
9. הודגש כי יש לקרוא את כל מסמכי המכרז בעיון ולהעביר שאלות הבהרה, ככל וישנן עד ליום 30.05.2021. מציע שלא ישאל שאלות הבהרה לא יוכל לטעון לאי הבנות לאחר מכן.
10. הוצגו תנאי הסף הנדרשים למשתתפים במכרז. על המציע לציין ביחס לחברה וכן ביחס לכל אחר מאנשי הצוות המוצעים, באיזה מתנאי הסף הנדרשים הינם עומדים (ניתן לציין יותר מתנאי סף אחד). הודגש כי על המציע לצרף אסמכתאות לעמידה בתנאי הסף בחשבונות מאושרים על ידי המזמין באופן ברור.
11. הוצג כח האדם המינימלי הנדרש מאת המציע לפרויקט. הובהר כי בשלב הראשוני נדרש להציג את מנהל הפרויקט האחראי ואת מתאם התכנון בלבד. מנהל האתר יאושר על ידי החכ"ל טרם כנסיתו לתפקיד בשלב עריכת מסמכי המכרז לביצוע עבודות קבלניות
12. ככל ואנשי הצוות המוצעים מועסקים כיום בפרויקט של משהב"ש/עירייה/חכ"ל יש לקבל אישור בכתב לשחרורם מהפרויקט הנוכחי כתנאי להגשת מועמדותם. ככל ולא יתקבל שחרור מהגורם המעסיק מראש לא נוכל לקבל את אנשי הצוות הנ"ל והם ינוקדו בציון איכות "0" על כל המשתמע מכך.
13. לעניין העמידה בתנאי הסף – יש להגיש את המסמכים באופן מסודר ומלא. יש לפרט במסמכים מהו תנאי הסף אשר החברה והצוות מוגשים לגביו. יש לשים לב כי מוגשים חשבונות מאושרים חתומים על ידי הגורם המזמין בהיקף של 90% מהחווה ולצרף את החווה לא בהכרח תתאפשר השלמת מסמכים לאחר מכן.
14. ניקוד האיכות מהווה 80% מכלל הניקוד, ועל כן כח האדם האיכותי ביותר של החברות הינו חלק מכריע של המכרז.
15. הובהר כי שכי"ט המוצע על ידי החברות הינו בטווח של 3.5%-4.5%.
16. יום הראיונות יקבע בהמשך. ביום הראיונות אין להציג מצגות ו/או פרזנטציות. הכוונה להתרשם מכוח האדם המוצע לפרויקט בפועל. מנהלי הפרויקט חייבים להגיע באופן אישי ולהציג את ניסיונם.
17. ההתקשרות צפויה להתחיל מיד לאחר הבחירה במציע הזוכה, שתהיה לאחר יום הראיונות.
18. הוצגה האופציה במכרז לניהול ופיקוח על הקמת מבני הציבור בתעריף קבוע של 3% מעלות הביצוע בפועל.
19. הוצגה האופציה במכרז לניהול תכנון של תיקוני תב"ע בתעריף קבוע של 5% מעלות שכר המתכננים לעריכת התב"ע.
20. הוצגה האופציה במכרז לניהול ופיקוח על הקמת מתחמים נוספים מהמתחמים אשר בתמ"ל 1095 על פי אחוז שכר הטרחה אשר יציע מנהל הפרויקט הזוכה וכן תשתיות על המשרתות את האתר

21. דגשים נוספים :

- א. פרויקט לוד צפון הינו אחד מפרויקטי הדגל של החכ"ל ושל המשרד. זה מרכז תעסוקה ומגורים בתכנון יוצא דופן והביצוע חייב להיות גם הוא בסטנדרט יוצא דופן.
- ב. הובהרו אבני הדרך לתשלום כמפורט בנספח ג' וכי נגזרת מכך יש לקחת בחשבון כי בשלב ניהול התכנון ועד לתחילת הביצוע הקבלני – חברת הניהול תהיה בהפסד תזרימי. הובהר, כי לא יהיו הקלות בנושא. חברה שלא יכולה לעמוד בניהול תזרים הנגזר מאבני הדרך לתשלום ולהעמיד את הצוות הנדרש לכך – עדיף שלא תתמודד.
- ג. אנו רוצים לקבל את השירותים מהחברה הטובה ביותר בדגש על האנשים הטובים ביותר. בסוף מה שיבחן על ידנו תהיה איכות הצוות שיוצע ולכן גם רכיב האיכות מהווה 80% מההצעה.

אינג' עשהאל גדות
ראש מנהלת הסכם גג לוד



העתיקים :

בן מיוסט – מנכ"ל חכ"ל
עו"ד יובל גיא – יועמ"ש, חכ"ל
אלחנן אחימן – סגן ראש מנהלת הסכם הגג, חכ"ל
מיכאל גרמידר – מנהל החטיבה הטכנית במחוז מרכז, משהב"ש
יוחאי רבי - חברת הבקרה, משהב"ש