

תאריך: 24/8/2026

לכבוד
משתתפים פוטנציאליים

מכרז פומבי דו שלבי מס' 23/2026 לביצוע עבודות תשתיות פיתוח ושיפוץ לפרויקטים שער ליפו
כיכר רוסלאן ומבנה נחום גולדמן 8 בתל-אביב-יפו

הנדון: הודעה מס' 1- תשובות לשאלות הבהרה

מס'	מסמך	סעיף	פירוט השאלה/ הבהרה	תשובה
1.			לפי מסמכי המכרז קריטריון הינו: "הצגת פרויקטים עומדים בתנאים המפורטים בסעיפים 20.6.1-20.6.5 לעיל, שתמורתה ששולמה למציע עבורם עלתה על 10,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ."	לא יהיה שינוי במסמכי המכרז בעניין זה.
2.	חוברת מכרז, ניקוד איכות הצעה	סעיף 1 עמ' 10	הניקוד יחשב לפי: "מעבר למספר הפרויקטים המהווים תנאי סף להשתתפות, על כל פרויקט נוסף שיוצג יוענקו 2 נקודות (עד 5 פרויקטים נוספים) ". ניקוד מרבי בקריטריון זה = 10 נקודות. מבקשים: לשנות עד 4 פרויקטים נוספים	לא יהיה שינוי במסמכי המכרז בעניין זה.
3.	כתב כמויות	02.98.002.3004 סעיף	האם ביצוע מובל ניקוז כולל עבודות במי תהום?	בהתאם למפורט בתוכנית, מפלסי עבודות המובל גבוהים יותר ממפלס מי התהום ולכן אין עבודות הצריכות השפלת מי תהום. לגבי ביסוס בכלונסאות נלקח בחשבון עבודה עם בנטונייט בכתב הכמויות הנותן מענה לעבודה במי תהום וסביבה ימית.
4.	כתב כמויות	02.98.002.3007 סעיף	האם ביצוע פירוק קו חירום של איגודן כולל עבודות במי תהום?	מצוין בסעיף זה בכתב הכמויות במפורש שהוא כולל עבודה עם משאבות ופירוק הקו והנחתו כולל עבודה בסביבה חופית, מכאן שהמטרה הינה לטיפול במי תהום, מליחים בסביבה ימית ככל שידרש, והעלות כלולה המחיר הסעיף. לצורך הסר ספק במידה ויידרש תשלום אגרות והיטלים, הנ"ל איננו כלול במחיר ושולמו בהתאם למנגנון התשלום החוזי באמצעות המזמין.

הודעה זו מהווה חלק אחד ובלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפה להצעה במכרז, כשהיא חתומה על ידי המציע. אי צירוף המסמך להצעה כאמור, עלול לפסול אותה.

חותמת + חתימת המציע

27/08/2026

**פרוטוקול סיור קבלנים - מכרז פומבי דו שלבי מס' 23/2026
לביצוע עבודות תשתיות פיתוח ושיפוץ לפרויקטים
שער ליפו, כיכר רוסלאן ומבנה נחום גולדמן 8 בתל-אביב-יפו**

תאריך הסיור: 20.8.2026 בשעה 12:00

משתתפים מטעם עורכות המכרז - חברת אתרים בע"מ והחברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ: יהל מהנדסים - מנהל ביצוע- אליהן זוארץ, צבי לנצמן - מנהל תכנון, אינג' גיל קליין - מנהל תפעול ופרויקטים חב' אתרים, אינג' דורון פריליק - מנהל פרויקטים חב' אתרים.

=====

כללי

1. הוצגו תכניות כלליות ותכולות של פרויקט שער ליפו והסברים כלליים על הפרויקט, היקף העבודות, מאפייני האתר והדגשים המרכזיים לביצוע, לאחר מכן נערך סיור באתר לאורך הפרויקט על מבניו.
2. הוסברו מבני העבודה לרבות מבני ההקצבים, כמפורט במסמכי המכרז.
3. הוראות לגבי הקצבים - במפרט הטכני המיוחד, יוחד מפרט בעמוד 84 "מפרט מיוחד לעבודות הקצב בכתב הכמויות מבנים 03-04" ניתן הסבר לאופן ומנגנון התשלום בגין סעיפים במבנים הנ"ל. הודגש כי חל איסור על מתן הנחה/תוספת בסעיפים ההקצב. סעיפים אלו ישולמו בהתאם לסכומים הנקובים בכתב הכמויות.
4. תשומת לב המציעים להסדרי התנועה - הסדרי תנועה קבועים או זמניים ישולמו בהתאם להסדרי תנועה שיאושרו מול עיריית ת"א-יפו, מנגנון התשלום בסעיפי ההקצב ובכתב הכמויות. צוין שנכון למועד הסיור קיים אישור תאום הנדסי למבנה 01 כיכר רוסלאן והסדרי תנועה עם התייחסות למלון, אולם אירועים וכדומה. מבנה 02 השער ליפו נימצא בהליך מתקדם של אישור תאום הנדסי, גם לגבי ידרשו הסדרי תנועה.
5. גידור - בנושא ההתקנים והגידור לרבות "גדר מדברת" יבוצע בהתאם לנוהל המחלקה לתאום הביצוע ההנדסי והדוברות בעירייה הכל בהתאם להוראות מנהל הפרויקט והקבוע במכרז.
6. מסלעות - בפארק שער יפו מייצרים חיבור וגישות חדשות לחוף ברמפות ונידרש לחדש מקטעי סוללה לאורך החוף, חשוב לקרא את התוכניות והפרטים ולבצע בהתאם לתוכניות הביצוע את העבודות בהירות יתרה ועמידה בדרישות והמפרטים לעבודות על קו החוף, סמיכות לקו המים בהתאם לתנאי הים וביצוע ההגנות הנדרשות ופרטי ביצוע של "רפלקטור" ביצירה אורכית ימית המגנה על מפלס וחתירה מתחת למסלעה מגלי הים.
7. קיר המסך במבנה גולדמן 8 - בניית קיר המסך מפורטת בתוכניות ובמפרט הטכני המיוחד, מיד עם השלמת ההריסות בעורף המבנים ידרשו התאמות בתכנון יצור של קיר המסך ע"י הקבלן, קיר המסך הינו מחומרים



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



ידי המדח
YARD HAMIZRACH



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100



עמידים בחזית לים, אלומיניום ימי וזכוכית. תשומת לב המציעים לגבי הזכוכית בעמידה בתנאי ים אקלימיים במפורט במפרט הטכני המיוחד. הושם דגש על שלביות הביצוע של קיר המסך, חצי ניתן לבצע וחצי נדרש לחכות לפינוי המבנים הבלתי חוקיים.

8. יש לשים דגש על סעיפי אבני דרך לסעיף פאוול למבנה מס 8 לנחום גולדמן לשיפוץ.
9. הוסבה תשומת לב הקבלנים לעבודות ביצוע הקמת מובל ניקוז כולל מתקן מוצא בחוף הים, חלק מהמובל מבוצע גם בכלונסאות באיזור הגנה על חציה מעל קווי מתח קיימים תת קרקעיים, נדרשת תשומת הלב לעבודה באיזור מעביר מים פעיל בחוף ותאום הנדרש מול יחידת התיעול.
10. בביצוע המובל, יידרש הקבלן לבצע מקטע פירוק של קו חרום של איגודן במוצא לים בקטע קו חדש, על מנת לקבל את המילוי והסוללה והמסלעה החדשה כל העבודות יתואמו מול איגודן לרבות הכנות נדרשות בתא הקיים באופן זמני, בשלב ביצוע.
11. כתב הכמויות עודכן לסעיפים הנ"ל והוא מצורף בזה בשם "כתב כמויות 2026-23 פתוח 2026-08-10".
כתב הכמויות הנ"ל מחליף את כתב הכמויות שפורסם.
12. על הקבלן ללמוד את מסמכי המכרז, התוכניות, המפרטים וכתבי הכמויות במלואם.
13. על הקבלן להביא בחשבון ביצוע בסביבה עירונית אורבנית וציבורית פעילה, יש לשמור ככל האפשר על נגישות ורציפות תפקודית לעסקים ולמבנים הסמוכים הסדרי התנועה ושלביות הביצוע יהיו כפופים לאישורים ולתיאומים הנדרשים.
14. באזור הפרויקט קיימת הכרזה של רשות עתיקות, בוצעו חפירות בדיקה טרום העבודות על ידי המזמין ורשות העתיקות, יידרשו עבודות המשך תחת פיקוח ויתכנו מגבלות נקודתיות וידשו תיאומים מול רשות העתיקות, וכן אפשרות לגילוי ממצאים במהלך העבודות ופעולה לפי הנחיות במידה וידרשו. בגין פיקוח רשות העתיקות או תשלום לרשות העתיקות הנ"ל במימון נפרד של המזמין באם באופן ישיר או באמצעות הקבלן לפי עניין.
15. בתחום הפרויקט עוברות תשתיות ראשיות ורגישות, ובהן קו איגודן וקו חשמל ראשי של חברת החשמל. יש לנקוט משנה זהירות בעבודה בסביבתן. לפני תחילת העבודות יש לוודא את מיקומן המדויק של התשתיות הקיימות, לבצע את התיאומים והגישושים הנדרשים.
16. על הקבלן להביא בחשבון את כלל התיאומים מול הרשויות, היועצים, בעלי התשתיות והגורמים הפועלים בשטח, בהתאם למסמכי המכרז. על הקבלנים לוודא כי הצעתם כוללת את כלל העבודות, ההתארגנויות, התיאומים והאמצעים הדרושים לביצוע מלא של הפרויקט.
17. הודגשה החשיבות הרבה של עמידה בלוחות זמנים 14 חודשים עד לסיום הפרויקט כולו ומסירתו.
18. יש לשים דגש על חשיבות ההקפדה על הבטיחות בעבודה ועמידה בתנאי ההסכם והדין בעניין זה וההקפדה היתרה של החברה בנושאי בטיחות. הודגש כי מדובר באיזור חי בסביבת מלון ואולם אירועים פעילים עם תנועת מבקרים ערה.



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלי ים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100



19. הקבלן יידרש לעמוד במלוא דרישות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970, וכל התקנות והצווים הרלוונטיים שהותקנו על פיה לרבות התיקון לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בנייה) (תיקון) (התשפ"ו-2025), שייכנס לתוקפו בחודש אוקטובר 2026. על הקבלן להכיר את כל ההוראות ולפעול לפיהן.

הגשת ההצעות

20. מדובר במכרז דו שלבי - ההגשה היא בשתי מעטפות נפרדות - כמפורט בדיוק במסמכי המכרז. תשומת לב יתרה של המציעים שלא לצרף את כתב הכמויות המלא בהצעה לשלב הראשון אלא רק במעטפת המחיר. הגשת מידע הנוגע להצעה הכספית במעטפה של ההצעה לשלב הראשון עלולה להביא לפסילת ההצעה.

21. הצעת מחיר - על המשתתפים להקליד בכתב הכמויות את שיעור ההנחה או התוספת המוצע ממחיר כל אחד מתתי הפרקים באמצעות מילוי השדות הפתוחים המתאימים בכתב הכמויות ולפי ההוראות במכרז. לשים לב להנחה מקסימלית, כמו כן לא תהיה תוספת כספית על סכום האומדן במכרז.

22. יש להוציא תדפיס של כתב הכמויות בסיום הקלדתו, ולחתום על כל עמוד של העותק המודפס. את התדפיס המוקלד של כתב הכמויות יש להכניס למעטפת ההצעה הנפרדת, יחד עם התקן אחסון נייד הכולל את קובץ כתב הכמויות באקסל.

23. הובהר כי יש להגיש את ההצעות במכרז במשרדי קבוצת אתרים ברחוב הארבעה 21 (קומה 6) בת"א, עד למועד המצוין במכרז, וכי הצעות שיוגשו באיחור לא יתקבלו.

24. הובהר כי יש להגיש שאלות הבהרה בכתב וכי רק תשובות בכתב יחייבו את החברה.

25. מומלץ למציעים להעביר את הערבות הבנקאית לבדיקה מקדימה כפי שמפורט בהזמנה.

תנאי סף ואיכות

26. תשומת לב המציעים לתנאי הסף ועמידה מדויקת בתנאים וכן המסמכים שיש לצרף לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף.

27. תשומת לב המציעים לטבלת האיכות וכן לנספחים ולכל הדרישות המפורטות במכרז לצורך הוכחת ניקוד האיכות.



ميناء يافا
נמליפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלי ים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100



פרוטוקול זה מהווה חלק אחד ובלתי נפרד ממסמכי ההליך ויש לצרפו להצעה במכרז כשהוא חתום על-ידי המציע. אי צירוף הפרוטוקול להצעה כאמור, עלול לפסול ההצעה.

המציע



ميناء يافا
נמל יפו
JaffaPort

OLD JAFFA
יפו העתיקה

התחנה
תרבות בילוי ופנאי



החברה לפיתוח יפו העתיקה בע"מ
סמטת מזל דגים 17
יפו העתיקה 6803636
טל' 03-7761222

אוצר מפעלים בע"מ
כ"ג יורדי הסירה 1, ת.ד. 6041
תל-אביב 6106001
טל' 03-5441405

אתרים בחוף תל-אביב
חברה לפיתוח אתרי תיירות בת"א-יפו בע"מ
הארבעה 21, תל-אביב 6473921
טל' 03-5640100