

הנדון: מכרז פומבי מס' 34/2020 – ריכוז שאלות ותשובות להגנת תוכנית מפורטת למתחם משולב ע"פ תוכנית

מתאר 33/101/02/25 תא שטח 304 – דימונה

מס'ד	מספר מסמך/סעיף	שאלה	תשובה
1	לוח הזמנים של המכרז (עמ' 4)	התאריך האחרון לשאלות הבהרה, קרי קבלת מכלול התשובות תחול באותו היום או אף לאחר מכן, חל 4 ימים בלבד לפני מועד אחרון להגשת ההצעות למכרז. ממליץ לשקול דחית מועד ההגשה.	מועד ההגשה ידחה לתאריך 13/9/2020 עד לשעה 14:00
2	מסמך 1 פסקה ראשונה (עמ' 5)	השימושים המצוינים בפסקה זו למתחם משולב שונים מהותית מהמאוסר בתכנית מתאר 33/101/02/25 לתא שטח 304 שיעודו שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. לאור זאת לא קיים בסיס תכנוני ממנו נוכל להעריך את הצעת המחיר שתבטיח מתן שירותי תכנון ראויים. בהתאם מומלץ לספק היקפי זכויות בניה מוערכים (ברוטו) כבסיס למתן הצעת המחיר ועל מנת לעמוד בדרישות סעיף 5 שבמסמך 8.	הקפי"ד אינה רואה קושי לספק הצעת מחיר בנתונים שסופקו במסגרת המכרז, לא ניתן בשלב זה לספק היקפי זכויות בנייה. מובהר כי מציע אשר סבור שאין ביכולתו להתחייב בהתאם לנוסח סעיף 5 למסמך 8 מתבקש לבצע תמחור אשר יאפשר לו לעמוד בהוראות הסעיף במגבלות טווח ההצעה שנקבעו במכרז.
3	מסמך 1 פסקה שניה (עמ' 5), תחת כותרת עיבוד הבינוי (עמ' 6) ובמסמך 9 ב' (עמ' 30)	נדרש "תכנון מושלם וסופי של תב"ע ונספחי בינוי... לרבות תכנון בינוי מוקדם" כמו כן נדרש "בינוי רעיוני של סוגי המבנים, עיצוב, מקום ונפח (בק.מ. 1: 500) "ובנוסף "נספחי בינוי ותכנית בינוי ראשוני". א. האם אכן תכולת העבודה כוללת תכנון בינוי בקנה מידה 1: 500 (תהליך 6 במפרט העבודה ע"פי מסמך 9 ג' או את חלקו (חלק מאבני הדרך המתוארות במפרט)? על	הדרישה תיזוותר כפי שהיא, מובהר כי התכנון יבוצע בקנה מידה 1: 500 בנוסף לנספח בינוי ותוכנית בינוי ראשוני כפי שנדרש בסעיף בהתאם לדרישות גופי התכנון השונים והנחיות הקפי"ד, יחד עם זאת מובהר כי עמידה במלוא מפרט העבודה בתהליך 6 אינה רלוונטית לתכנון. התמורה המכסימלית הקבועה במכרז משקפת את מחירי המקסימום לרמת התכנון המבוקשת

	<p>מנות למנוע אי הבנות בהמשך ממליץ לפרט אילו אבני דרך כלולות על תעריף משהבייש.</p> <p>ב. האם התקציב שנקבע בתמורה המקסימלית במסמך 9 כולל שכר עבור רמת תכנון זו?</p>	<p>א. הדרישות הינם בהתאם להנחיות ודרישות גופי התכנון השונים, ועמידה בתכולת העבודה כפי שנקבעה במכרז לרבות כל הנדרש (באם ידרש – טבלת איזון והקצאה).</p> <p>ב. למיטב ידיעת הקפ"ד לא קיימות בעלויות פרטיות.</p>
<p>4</p>	<p>מסמך 1 פסקה שלישית (עמ' 5)</p> <p>בשורה הראשונה נקבע שהתב"ע תהיה לאיחוד וחלוקה.</p> <p>א. האם תידרש טבלת איזון והקצאה?</p> <p>ב. האם קיימות בעלויות פרטיות?</p>	<p>א. הדרישות הינם בהתאם להנחיות ודרישות גופי התכנון השונים, ועמידה בתכולת העבודה כפי שנקבעה במכרז לרבות כל הנדרש (באם ידרש – טבלת איזון והקצאה).</p> <p>ב. למיטב ידיעת הקפ"ד לא קיימות בעלויות פרטיות.</p>
<p>5</p>	<p>מסמך 1 פסקה שלישית (עמ' 5)</p> <p>בשורה השלישית נקבע שטח המתחם הוא כ-100 דונם". ממדידה גרפית של השטח המצויין בתשריט של מסמך 9 א' שטח המתחם הוא כ-184 דונם. שטח תא שטח מס' 303 בתכנית המתאר הוא כ-153 דונם. מאחר ומדובר בשינויים מהותיים נבקש את שטח התכנית הראשוני כבסיס למתן הצעת המחיר ועל מנת לעמוד בדרישות סעיף 5 שבמסמך 8.</p>	<p>מובהר כי שטח המתחם שצויין במסמכי המכרז הינו משוער בלבד ואיננו משמש אינדקציה לגידול בתכולת או בהיקף העבודה.</p> <p>שטח התוכנית הוגדר בקו כחול בתשריט המצ"ב כמסמך א 9, וממנו נגזרת תכולת העבודה.</p>
<p>6</p>	<p>מסמך 1 "קבלת פרוגרמה וחקירה מוקדמת" (עמ' 5)</p> <p>בסעיף האחרון נדרש להנחות סקרים נוספים אם ידרשו. מאחר וטרם ידוע אלו סקרים יש לבצע נבקש להחריג מימון הסקרים מתוך התקציב המוצע במכרז ולבצע הגדלתו בהתאם לעלות הכנת הסקר. לחליפין נבקש לפרט אילו סקרים נדרש לבצע כמו תיעוד מקדים, הנחיות שימור ונספח שימור לבי"ס בן עטר.</p>	<p>מקובל, ככל וידרשו סקרים נוספים מעבר לתיעוד מוקדם, הנחיות שימור ונספח שימור לבית ספר בן עטר, תישא הקפ"ד בעלויות הסקרים הנוספים וזאת בכפוף לאישור מוקדם ובכתב</p>
<p>7</p>	<p>עמ' 6 פסקה אחרונה, מסמך 9 סעיף 1 (עמ' 28), ומסמך 8 סעיף 5 (עמ' 26)</p> <p>נדרש שהזוכה יספק את היועצים, המומחים ואנשי המקצוע לתכנון התב"ע. נבקש לקבל את רשימת המקצועות הנדרשים בצוות התכנון כבסיס למתן</p>	<p>מובהר כי על אף האמור במסמכי המכרז, המציע הזוכה לא ידרש לשאת בעלויות שכ"ט יועצים, ואלו ימומנו ע"י הקפ"ד.</p>

	<p>הצעת המחיר ועל מנת לעמוד בדרישות סעיף 5 שבמסמך 8. כמו כן נבקש להוסיף כי ככל וידרשו יועצים מעבר לאמור ברשימה תבוצע הגדלת התקציב בהתאם להצעתם או בהתאים לתעריף משהב"ש.</p>		
<p>בהתאם לאבני הדרך – ראה מסמך ב9</p>	<p>נבקש הבהרה לסיפא "ולפי התקדמות העבודה בשיעורים".</p>	<p>סעיף 1.8 (עמ' 7)</p>	<p>8</p>
<p>ראה תשובות 3,6,7 שלעיל. מובהר כי ניהול התכנון העתקות, קידוחי ניסיון ושירותי מעבדה אינם כלולים בתכולת העבודה.</p>	<p>התמורה המקסימלית שנקבעה על ידכם – 460,000 ₪ כוללת לכאורה: תכנון ואישור תב"ע בקני"מ 1:1,250 ו-1:1,000 ותכנית בינוי (חלקית) בקני"מ 1:500 של מכלול צוות תכנון מלא, סקרים, נספח שימור ותיעוד מקדים של מבנה לשימור ניהול התכנון, הכנת הדמיה, העתקות, הליך איחוד וחלוקה, קידוחי ניסיון ושירותי מעבדה הכל לשטח מוערך שבין 100-183 דונם עם זכויות בניה ניכרות (היקפם לא ידוע) מפרט העבודה נשען על תעריף משהב"ש. לאור האמור, ועל אף פער גדול במידע באשר לתכולת העבודה כמפורט בשאלות הקודמות, נראה לכאורה שאין הלימה בין השכר לתכולת העבודה עוד בטרם מתן הנחה. על מנת שניתן יהיה לעמוד בסעיף 5 שבמסמך 8 ממליצים לבחון שוב את מסגרת השכר שנקבעה על ידכם.</p>	<p>מסמך 9 סעיף 5 (עמ' 28)</p>	<p>9</p>
<p>כמפורט במסמכי המכרז ובהתאם לדרישות הקני"ד וגופי התכנון השונים.</p>	<p>נבקש פירוט עבור "ביצוע כלל העבודות הנדרשות".</p>	<p>סעיף 2.2 (עמ' 8)</p>	<p>10</p>

11	סעיף 2.5 (עמ' 8)	<p>נבקש ביאור עבור "הטלת פיצויים על המתכנן". כמו כן נבקש לסייג זאת רק לעיכוב הנגרם עקב מחדל של המתכנן בלבד.</p>	<p>הסעיף הינו כפוף להוראות החוזה ולדין.</p>
12	סעיף 4.9 (עמ' 9)	<p>האם ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באמצעות העברה בנקאית?</p>	<p>כן</p>
13	סעיף 15.3 (עמ' 14)	<p>הצעת המחיר פאושלית – מחיר "פיקס" כאמור במסמך – 39 . מה הכוונה במחיר ליחידה?</p>	<p>התניחות ל"מחיר ליחידה" אינה רלוונטית למרכיב זה.</p>
14	מסמך 4 – המשך (עמ' 20)	<p>נבקש שלא לתעדף המלצות בפורמט המומלץ על מנת להימנע מ"טרטור" מזמני העבודה שסיפקו המלצה בפורמט אחר.</p>	<p>לא מקובל, הדרישה תיוותר כפי שהיא</p>
15	מסמך 8 סעיף 8 (עמ' 26)	<p>למיטב ידיעתנו מגדיר משימות חברת נתיבי ישראל לא רלוונטי לפרייקט זה.</p>	<p>מקובל</p>
16	מסמך 9 א' (עמ' 29)	<p>"... ככל ושטח התוכנית יגדל מעבר לאמור, ישולם באופן יחסי... – נבקש לפרט על פי איזה תחשיב יבוצע התשלום היחסי המוגדל.</p>	<p>ככל, ושטח התוכנית (קו כחול) יגדל מעבר ל-10%, שיעור ההגדלה כולו (מעבר לתחומי הקו הכחול) ישולם בהכפלה של הצעות המציע.</p> <p>לדוגמא: עד 10% לא תשולם תוספת הגדלה, מעבר ל-10% שיעור ההגדלה יוכפל בהצעת המציע וישולם כתוספת.</p>
17	מסמך 9 א' (עמ' 29)	<p>נבקש לכלול הגדלת התשלום בהתאם להגדלת זכויות הבניה (ביחס לזכויות הבניה אותן מבוקש לפרט בשאלה מס' 2 לעיל) ועל פי איזה תחשיב תבוצע ההגדלה בתשלום.</p>	<p>לא</p>
18	מסמך 9 ב' אבני דרך לתשלום (עמ' 30)	<p>אבני הדרך אינם בקורלציה להיקף העבודה. מבקשים לשקול לשנות את חלוקת אבני הדרך תוך העברת משקל רב יותר לשלב הכנת חלופות והוספת אבן דרך ראשונה לתשלום: "קבלת פרוגרמה וחקירה מוקדמת"</p>	<p>לא, המסמך יותר כפי שהוא</p>

19	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 6.1 ד' (עמ' 37)	תוכנית לביצוע אינם חלק מתכולת העבודה לתביע	מקובל, תוכנית לביצוע אינם חלק מתכולת העבודה
20	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 9.5 ד' (עמ' 38)	אילו יועצים יועסקו ע"י המזמין? אילו יועצים מועסקים ע"י המתכנן?	ראה תשובה 7 לעיל
21	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 11.2 (עמ' 39)	נבקש חשבונית מס תועבר לאחר ביצוע התשלום בפועל	מקובל, יש להמציא חשבון עסקה לצורך קבלת התשלום
22	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 11.5 (עמ' 39)	נבקש ביאור להוצאות אלו. האם ידוע לעירייה מידע רלוונטי אשר יצריך קידוחי ניסיון ושירותי מעבדה?	ראה תשובה 9 לעיל
23	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 17.1 (עמ' 42)	במשפט הראשון "המתכנן יהיה אחראי" נבקש להוסיף "ע"פ כל דין"	הסעיף ייותר כפי שהוא
24	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 17.1 (עמ' 42)	"לצד שלישי שייפגע או יינזק עקב העבודות לרבות כל תשלום או הוצאה שהוציא המזמין בקשר לכל הוצאה כאמור" – נבקש להוסיף כי כל תשלום יהיה בהתאם פסק דין חלוט של בית דין ובפרט שניתנה למציע האפשרות להתגונן בפניה.	מקובל, פיצוי כאמור בכפוף לפסק דין חלוט כפי שלא עוכב ביצועו, ולאחר שהקפ"ד נתנה למתכנן אפשרות להתגונן
25	מסמך 10 – פרק 1 תנאי התקשרות, סעיף 18.1 (עמ' 42)	נבקש כי גם שכר המתכנן יהיה צמוד למדד זה	לא
26	מסמך 10- נספח ז' (עמ' 60)	נבקש ביאור עבור נספח זה	המסמך ברור כפי שהוא
27	מסמך 10 – סעיף 17.1 (בהקשר לסעיף 19- ביטוח)	נבקש להוסיף כי האחריות הינה ע"פ דין (ראה סעיף 19.2 לחוזת) בהמשך לסעיף הנ"ל, נבקש להוסיף, אם המזמין נתבע ולדעתו חלה על המתכנן אחריות, עליו לצרף את המתכנן לתביעה כצד ג' כדי לאפשר לו להתגונן וכדי שיוחלט האם חלה עליו אחריות.	ראה תשובה בסעיף 24 לעיל, הסעיף יותר כפי שהוא
28	מסמך 10 – סעיף 17.2 (בהקשר לסעיף 19- ביטוח)	אין לפטור את המזמין מנזקים שיגרמו למתכנן ולכל האחרים, כאשר חלה על המזמין אחריות עפ"י הדין לנזק. בנוסף, מתכנן אינו מורשה לפטור מאחריות לנזקים למי שמטעמו.	הסעיף יותר כפי שהוא

29	מסמך 10- סעיף 19.17	נבקש למחוק "ואו הבאים מטעמי", ובמקום זאת לציין שמות ומעבר למי שאינו המזמין, היותר כפוף להדדיות.	הסעיף יותר כפי שהוא
30	מסמך 10- סעיף 19.21	נבקש למחוק את המילים "זיהום פתאומי" ולהחליפם ל- "זיהום אויר/מים ואו קרקע, אל אם נגרמו ע"י אירוע תאונתי ובלתי צפוי"	הסעיף יותר כפי שהוא
31	מסמך 10- סעיף 19.22.1	נבקש להוסיף את המילה "לפחות" אחרי המילה "יחול" כך שיהיה כתוב "מועד תחילת הכיסוי הרטוראקטיבי יחול לפחות מיום תחילת ההתקשרות..."	מקובל
32	מסמך 10- סעיף 19.22.2	נבקש למחוק "את חבות המתכנן באותו היקף ביטוח כפי הפוליסה שפקעה" ולשנות ל- "אותה חבות"	הסעיף יותר כפי שהוא
33	מסמך 10 – סעיף 19.29	נבקש למחוק את הסעיף. ניתן לעשות שינוי רק אם יהי שינוי משמעותי בהיקף הפרויקט.	מקובל, ככל ולשינוי עלויות ערדפות.
34	מסמך 0 10 סעיף 19.30	נבקש למחוק "אישור הבטוח" מאחר והאישור נערך ע"י המזמין ואין לשנות אישורי בטוח (חייבים להיות תיקניים)	מקובל.
35	כללי	לאור המבנים הקיימים בתחום התכנית נבקש שהערייה תספק את כל המידע הרלוונטי להכנת התביע באשר למבנים הקיימים לרבות תכניות ההיתרים, מדידה מפורטת, שטחי שימושים וכיו"ב.	המידע ככל וקיים בידי הקפ"ד יועמד לרשות המציע הזוכה.
36		מכיוון שהתארץ האחרון להגשת הבהרות הוא 30.8 והגשת המכרז הינה 3.9 נבקש לקבל דחייה כדי להערך בהתאם אם יחולו שינויים מהותיים במכרז	ראה תשובה 1 לעיל.
37		האם שכ"ט הרשום הינו לאזרכל בלבד.	ראה תשובה 7 לעיל.
38		האם יש לכס פרוגרמה כל שהיא שניתן לקבל לעיון	ראה תשובה 2 לעיל.

<p>ראה תשובה 2 לעיל.</p>	<p>נבקש לקבל היקפי בניה משוערים לפי הגדרת תא השטח המדובר מבני ציבור ואילו במפרט מבקשים גם יעודים נוספים.</p>		39
<p>בשלב ההגשה הקפיד תסתפק באישור עקרוני של חברת הביטוח בחתימה על נספח א</p>	<p>בסעיף 9.3 – למה הכוונה, האם בשלב ההגשה יש להעביר נספח ביטוח חתום (נספח א להסכם) או רק הצהרה "קראתי ומקובל עלינו".</p>		40
<p>השאלה לא מובנת</p>	<p>בדרך כלל מקבלים תוכניות שקיבלו החלטת ועדה מחוזית במניין התוכניות לתנאי הסף – אנה עידכונים?</p>		41
<p>ראה תשובה 3 לעיל</p>	<p>שכר הטרחה המקסימלי כפי שנכתב במכרז הינו לא מדוייק, על פי תעריף משהב"ש יש לצורך לעדכן.</p>		42
<p>ראה תשובה 2 לעיל</p>	<p>לפי תוכנית המתאר אשר אושרה לפני כשנה, תא שטח 304 מיועד לקריית חינוך. אנו מבקשים להבהיר שאכן הכוונה הינה לתכנון מתחם זה מחדש ומבקשים לקבל את הפרוגרמה לתכנון.</p>	1	43
<p>מצ"ב</p>	<p>אנו מבקשים לקבל את פרוטוקול מפגש המתכננים</p>	3 מפגש מתכננים	44
<p>ראה תשובה 9 לעיל</p>	<p>האם הפנייה במכרז הינה לתכנון אדריכלי בלבד, או גם ליועצים? (השאלה נשאלת עקב שכר טרחה בסה"כ 460,000 ₪ ממנו יש לתת הנחה)</p>	תכולת העבודה	45
<p>מקובל</p>	<p>הגדרת מתחם משולב, כפי שמופיעה בסעיפים אלה, כוללת שימושים רבים. גם מסחר, גם תרבות, גם מבני ציבור, גם שצ"פ וגם מגורים.</p>	13.3 עמ' 8 תנאי סף וסעיף 3.2	46

		אנו מבקשים שיתאפשר להציג (הן לתנאי הסף והם לניקוד איכות) תוכניות משולבות הכוללות עירוב שימושים אך לא את כל השימושים המפורטים לעיל, למשל מגורים, מבנה ציבור , תעסוקה, מסחר ושצ"פ.		
	47	13	כמה הפרויקטים יש להציג על מנת לקבל את הציון המקסימלי (50 נק')?	
	48	חוזה סעיף 11 התמורה	האם הוצאות להעתקות/ הדפסות/פלוטים וד' הינם ע"ח המציע אן על חשבון המזמין?	
	49	מועד הגשת ההצעה	אנו מבקשים לדחות את מועד ההגשה בכשבעים על מנת שיהיה מספיק זמן להיערך לאחר קבלת תשובות הבהרה.	
	50		<u>כלל המכרז</u> להבתנו, שכר הטרחה אינו כולל יועצים. נודה לאישורכם בכתב לנושא.	
	51		<u>מחנות העבודה</u> להבתנו, אנו נדרשים לתכנון תכנית מפורטת בלבד. נודה לקבלת הבהרה האם שכר הטרחה מבוסס אכן רק על תכנית מפורטת לפי תהליך 5 של משהבי"ש, או שהינו כולל גם את תכנית הבנוי לפי תהליך 6 של משהבי"ש.	
	52		<u>עמוד 3 למסמכי המכרז</u> : מצוין כי נשוא המכרז הינו תא שטח 304 בתכנית מתאר 33/101/02/25. בתכנית המתאר מצוין כי שטח זה הינו כ- 105 דונם. מעבר לכך נודה לקבלת נתונים פיזיים/הערכות לגבי תא השטח שיתוכנן.	
ראו הגדרות במסמך 4 – המשך (עמוד 20)				
ע"ח המזמין				
ראו תשובה 1 לעיל				
ראו תשובה 9 לעיל				
ראו תשובה 3 לעיל				
ראו תשובה 5 לעיל				

53	לא רלוונטי	עמוד 28 – נודה לקבלת תחשיב שכר הטרחה שעל בסיסו נקבע שכר הטרחה שעליו עלינו לתת הנחה.
54	הסעיף ייותר כפי שהוא	עמוד 39 למסמכי המכרז – התמורה: מצוין בסעיף 11.3 כי התשלום עבור ביצוע העבודות יועבר תוך 10 ימי עסקים מקבלת הכספים ולכל המאוחר בתוך 150 ימים מהיום בו הומצאה לקרן חשבונית. לא סביר כי תשלום יועבר כ- 5 חודשים לאחר העברת חשבון עסקה ובמיוחד לאחר העברת חשבונית מס, ולכן נבקש לשנות/לבטל סעיף זה.
55	מקובל	עמוד 53 למסמכי המכרז – ביטוחים גבול ביטוח אחריות מקצועית נקבע ל- 8 מלש"ח. סכום זה הינו חריג ביותר ובמיוחד לעבודה בהיקף כזה, ולכן נבקש להוריד את גבול האחריות המקצועית ל- 4 מלש"ח בהתאם לפרויקטים דומים.
56	ראה תשובה בסעיף 1 לעיל	נבקש לדחות את מועד הגשת ההצעות בכדי ללמוד את התשובות לשאלות ההבהרה
57	לא	אבקש לבדוק האם נדרשת הכנת מצגת להגשה עם מסמכי המכרז?
58	מקובל	במסמך 6 א' – סעיף 1 מופיע "לביצוע עבודות להקמה...."האם ניתן לתקן את הנוסח ל"ביצוע עבודות תכנון...?"
59	הסעיף ייותר כפי שהוא	נבקש להפחית את תנאי המחזור של 3,000,000 ש"ח

רשם: היקלי אבי

העתק: מציעים

שולה לנקרי -מנהלת מח' מכרזים והתקשרויות – קפ"ד