

מינהל התכנון

משרד האוצר

מכרז מס' 3/2017 למתן שירותים הנדסיים ומקצועיים לבדיקה ולליווי של הליכי רישוי בנייה לוועדה המקומית/מחוזית מחוז מרכז

12.7.2017

לכל משתתפי מכרז מס' 3/2017

שלום רב,

א.ג.נ.,

הנדון : מכרז מס' 3/2017 למתן שירותים הנדסיים ומקצועיים לבדיקה ולליווי של הליכי רישוי בנייה לוועדה המקומית/מחוזית מחוז מרכז

מענה לשאלות הבהרה

להלן תשובות לשאלות הבהרה ביחס למסמכי המכרז :

מס'	השאלה	התשובה
1.	האם ניתן להציג, עבור העמידה בתנאי הסף של המציע, כחלופה לניסיון מוכח בתכנון ופיקוח על הקמת מבנה בשטח של 20,000 מ"ר, ניהול תכנון ופיקוח על עבודות תשתית (עבודות חפירה ומלוי, כבישים מדרכות פיתוח שטחים ציבוריים) לשכונת מגורים הכוללת 1500 יחידות דיור (האחריות המקצועית הישירה אינה כוללת את ביצוע יחידות הדיור, אבל כוללת תאום העבודות מול ועם היזמים בשטח)	אין שינוי בתנאי הסף
2.	האם ניסיון מעשי כמנהל מחלקת פיקוח ורישוי בעירייה לרבות עבודה מעשית כפקח רישוי בוועדה לבניין עיר, מהווה ערך מוסף למבחן תנאי הסף של למגיש ההצעה?	יתכן והדבר יקבל משקל על פי שיקול דעת בלעדי של ועדת המכרזים במסגרת אמות המידה של הראיון והתרשמות מחברי הצוות
3.	האם לבוגר קורס בקרים יש ערך מוסף במבחן העמידה בתנאי הסף למגיש ההצעה?	ר' תשובה לשאלה 2
4.	האם על בעלי התפקידים המוצעים בצוות הליבה להיות עובדים שכירים של המציע או	אין מניעה כי בעלי התפקידים המוצעים מטעם

התשובה	השאלה	מס' הסעיף במכרז	מס'
המציע יהיו נותני שירותים	שניתן להציג כבעלי תפקידים נותני שירותים ?		
ר' נוסח מתוקן של מסמכי המכרז (סעיף 2.2.1 למכרז וסעיף 14.1 להסכם)	<p>קיימת אנומליה במעבר בין הקטגוריות השונות. דוגמא מספרית:</p> <p>בהנחה שהתעריף של ההצעה הזוכה הינו:</p> <p>120 ₪ ומ"ר להיתר בשטח של עד 500 מ"ר.</p> <p>50 ₪ \ מ"ר להיתר בשטח של עד 2,500 מ"ר.</p> <p>10 ₪ \ מ"ר להיתר בשטח של עד 10,000 מ"ר.</p> <p>4 ₪ \ מ"ר להיתר בשטח של מעל 10,000 מ"ר.</p> <p>א. ישולם עבור פרויקט בשטח של 499 מ"ר :</p> <p>$120 \times 499 = 59,880$ ₪ .</p> <p>לעומת זאת, עבור פרויקט ששטחו 600 מ"ר ישולם :</p> <p>$50 \times 600 = 30,000$ ₪ .</p> <p>ב. ישולם עבור פרויקט בשטח של 2,500 מ"ר :</p> <p>$50 \times 2,500 = 125,000$ ₪ .</p> <p>לעומת זאת, עבור פרויקט ששטחו 3,000 מ"ר ישולם :</p> <p>$10 \times 3,000 = 30,000$ ₪ .</p> <p>ג. מוצע מתווה חלופי :</p> <p>מחיר יחידה לפרויקט ששטחו עד 500 מ"ר כאמור.</p> <p>פרויקט ששטחו בין 500 מ"ר ל-2,500 מ"ר יורכב מהמחיר הנקוב לשטח של עד 500 מ"ר. כל מ"ר מעבר לכך יהיה בהתאם למחיר יחידה מתאים. וכך הלאה בשאר הקטגוריות.</p> <p>לדוגמא :</p> <p>בהנחה שההצעה הזוכה הינה :</p> <p>100 ₪ \ מ"ר להיתר בשטח של עד 500 מ"ר.</p>	2.2	.5

התשובה	השאלה	הסעיף במכרז	מס'
	<p>25 ₪ \ מ"ר להיתר בשטח מ 501 מ"ר ועד 2,500 מ"ר. 7 ₪ \ מ"ר להיתר ששטחו מ 2,501 מ"ר ועד 10,000 מ"ר . 2 ₪ \ מ"ר להיתר ששטחו מעל 10,000 מ"ר. ההיתר התורן הינו בשטח של 15,000 מ"ר. התמורה תחושב : 500 מ"ר X 100 ₪ \ מ"ר + עלות השטח עד 500 מ"ר 2,000 מ"ר X 25 ₪ \ מ"ר + עלות השטח עד 2,500 מ"ר 7,500 מ"ר X 7 ₪ \ מ"ר + עלות השטח עד 10,000 מ"ר <u>5,000 מ"ר X 2 ₪ \ מ"ר עלות יתרת השטח</u> = 162,500 ₪ .</p>		
<p>הליך בדיקת היתר כולל בדיקת שינויים, ככל שיהיו, במסמכי התכנית. שינויים אלה מהווים חלק מהתמחור המקורי - אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>למרות שהדבר אינו נפוץ במקומותינו, ידועים מקרים בספרות המקצועית בהם שינה מגיש הבקשה את הבקשה/נספחיה במהלך תהליך הוצאת ההיתר. הדבר יכול לנבוע ממגוון רחב של סיבות- בשל חוסר תיאום בין נספחי הבקשה השונים, בשל השלמת נספחים חסרים, בשל דרישות סטטוטוריות שלא היה ער להן, בשל דרישות גורמים מאשרים כגון כב"א ופקע"ר, בשל התאמת הפרויקט לאילוצי תקציב, ועוד. מה הדין לגבי מקרים אלה? האם הנ"ל ייבחן באופן פרטני בהתאם לתעריף המוגדר ליועצים נוספים מעבר לצוות המוגדר?</p>		.6
<p>המציע יספק עד עשרה עותקים, לפי דרישה, מהדו"חות והמסמכים שהוא (המציע) מפיק, ולא ממסמכי התכנית המקוריים.</p>	<p>עותקים: מה כוללת הדרישה ל 10 עותקים- האם המציע נדרש לצלם 10 עותקים מהתוכניות, הנספחים, החישובים והצרופות השונות שהגיש מבקש ההיתר, או שהכוונה היא ל 10 עותקים מדו"חות המציע?</p>	1.2.5.9	.7
<p>להלן פירוט נתונים ממוצעים לשנה על בסיס נתוני השנים האחרונות: היתר בשטח של 0-500 מ"ר: כ- 30 היתרים</p>	<p>תמחור הפרויקט כמכלול, וההערכות למימושו מושפעים מהיקפי הפעילות. מובן כי מנהל התכנון אינו מתחייב להיקפי פעילות כלשהם. יחד עם זאת, נבקש לדעת מה היו ההיקפים בשנים עברו. כמות היתרים? סה"כ שטח היתרים? כמות פרויקטים קטנים</p>		.8

מס'	הסעיף במכרז	השאלה	התשובה
		(עד 500 מ"ר), בינוניים (עד 2,500 מ"ר), גדולים (עד 10,000 מ"ר), גדולים מאוד ?	היתר בשטח של 501-2500 מ"ר : כ- 10 היתרים היתר בשטח של 2,500-10,000 מ"ר : כ- 2 היתרים היתר בשטח של 10,000 ומעלה מ"ר : 1 היתרים היתרים בתחום תשתיות (ללא שטחי בניה) : 15-20 היתרים - סעיף זה אינו כולל את נושא הגז, בו מדובר על עוד כ-20 היתרים בשנה
			יובהר ויודגש כי הפירוט הנ"ל הינו לידיעה כללית בלבד ומינהל התכנון אינו מתחייב למסור לבדיקה היתרים בהיקף זה.
9.		מתואר תהליך מאוד מקצועי ומפורט לשלב בקרת התכנן - התואם לעקרונות בקרת התכנן ולתיקון 101 לחוק תו"ב. מצד שני בקרת הביצוע חסרה- האם אין כל צורך בהקצב של כמות ש"ע מוגבלת לטובת ליווי הנדסי סיוע בפיקוח על הביצוע ולו באופן מדגמי ?	ליווי הנדסי ופיקוח על הביצוע אינם חלק מעבודת הזוכה
10.		לאור העובדה שמנהל התכנון מקדם את הקמתם של מכוני בקרה (בשלב זה הם יוסמכו לבדיקת סוגי מבנים מאוד מסוימים) מצד אחד , האם מצד שני - מנהל התכנון לא רואה צורך להעניק יתרון מבחינת הניקוד, לבחירת יועצי ליבה, או לפחות ראש הצוות שינהל את הפרויקט- שיהיו בעלי ידע והסמכה כבקרים מוסמכים?	ר' תשובה לשאלה 2
11.	1.2.5.1	א. האם הבקשות תיבדקנה במערכת רישוי זמין? ב. האם לנותן השירותים תינתן הרשאה כבודק בוועדה במערכת רישוי זמין?	א. כן ב. כן
12.	1.2.5.4	מה הפרוצדורה להעתקת/צילום חומר. מדוע הועדה עברה ניתן השירות אינה מנחה את מבקש הבקשה להגיש חומר על פי תנאי סף ובעותקים מתאימים לבדיקת נותן השירות.	ר' תשובה לשאלה 7
13.	1.2.5.8 (6)	האם נדרשת תכנת ניהול מידע ספציפית על פי הנחיות המינהל?	לא
14.	2.2.4	מדוע תשלום 30% משכר הטרחה של נותן השירות מותנה במתן היתר אשר לא הוא האחראי עליו. נותן השירות מוסר דו"ח מסכם ובכך מסתיים השירות עליו הוא אמון.	ר' נוסח מתוקן של מסמכי המכרז (סעיף 2.2.4

התשובה	השאלה	מס' הסעיף במכרז	
למכרז וסעיפים 14.11 ו- 14.12 להסכם)	המלצה בדו"ח המסכם שלא לתת היתר אוטומטית גוררת הפסד 30% מהשכר. במקום זאת, יש לקבוע מנגנון תשלום הכולל השלמות ותיקונים לדו"ח עד המלצה למתן היתר.		
בניגוד לניסוח השאלה, תנאי הסף אינם מחייבים "תכנון בפועל" או "פיקוח ישיר". כל מועמד ייבחן לגופו בהתאם לתנאי הסף אין שינוי בתנאי המכרז	מבקשים לכלול בתנאי הסף לתפקיד ראש צוות ואדריכל אדם שיהיה בתפקידים מהנדס רשות וסגן מהנדס רשות ואשר מתוקף תפקידו הוביל פרויקטים בהיקפים הנדרשים אך לא תכנן בפועל או ערך פיקוח ישיר על הקמת שלד באותם פרויקטים.	3.2.1- 3.2.2	15
יש לצרף "אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976"	נבקש להסב את תשומת ליבכם לגבי שלושת האישורים שיש לצרף: 1. אישורים על פי חוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו-1976 2. אישור תקף לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים 3. אישור על ניהול ספרים הינם בעצם אישור אחד והוא: "אישור על ניהול פנקסי חשבונות ורשומות לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות ותשלום חובות מס) התשל"ו-1976"	3.4	16
בסעיף 3.3 למכרז – תנאי הסף ובאמות המידה לפי פרק 4, המילה "בפיקוח" כוללת גם ליווי הליך רישוי או בדיקת בקשות לרישוי, והכל במהות ובהיקפים הנדרשים בכל תת סעיף מתנאי הסף ובאמות המידה אין שינוי בתנאי המכרז	מדוע ניסיון <u>בעבודה עצמה הנדרשת</u> לא מוכרת במיכרז, בעוד ניסיון תכנון ו/או פיקוח שהם אמנם תחומים קרובים, אך לא עצם השירותים עצמם, מוכרים. לאור זאת, אנו מבקשים כי בדרישות הסף (וכן בטבלת הניקוד) <u>תינתן חלופה נוספת</u> וצוות הליבה, ניסיון במתן השירות המבוקש במכרז. לשם דוגמא , (סעיף 3.2.1) מתוסף תת סעיף "או בעל ניסיון במתן שירותים הנדסיים ומקצועיים לבדיקה/ ליווי של הליכי רישוי בניה בהיקף של X בקשות בתקופה של 5 שנים" או כל קריטריון אחר שיביא לידי ביטוי את הניסיון הנדרש במתן השירותים הספציפיים נשוא המכרז.		17