

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור מכרז 3/2019 למתן שירותי ניהול תכנון

1. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.
2. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמינה או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
3. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
4. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
5. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
6. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר למכרז הנ"ל:

תשובה	שאלה	סעיף במכרז	מס"ד
כן	האם תכניות אב אשר קובעות מדיניות (מדיניות פיתוח, חניה, שלביות וכד') דינן כמסמכי מדיניות?	7.3.2.2	1
יובהר כי דיון בוועדה המקומית אשר המליצה לוועדה המחוזית על הפקדה עומד בדרישות למכרז זה. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.	האם ניתן להחשיב תכנית מתאר אשר נידונה במליאת הוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית כדיון לקראת הפקדה?	7.3.2.3	2
יובהר כי דיון בוועדה המקומית אשר המליצה לוועדה המחוזית על הפקדה עומד בדרישות למכרז זה. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.	האם ניתן להחשיב תכנית מפורטת אשר נידונה במליאת הוועדה המקומית והומלצה להפקדה בוועדה המחוזית כדיון לקראת הפקדה?	7.3.2.4	3

תשובה	שאלה	סעיף במכרז	מס"ד
<p>עיקר עבודות התכנון הינו הכנת תכניות מתאר ומסמכי מדיניות. בעבודות אלו שכר הטרחה לצוות התכנון מבוסס על תעריפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המפורסמים באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית. עבודות תכנון אחרות יתומחרו בדרכים שונות, בין אם על פי תעריף מסלול רשויות של הרשות או תעריפי משרד הבינוי והשיכון או על פי תוצאות מכרז, או בכל דרך אחרת על פי שיקול דעת הרשות הממשלתית.</p> <p>כמו כן, יתכן ולאורך תקופת ההתקשרות ייקבעו תעריפים חדשים או יעודכנו התעריפים הקיימים, והכל על פי שיקול הדעת הבלעדי של הרשות הממשלתית. שכי"ט לניהול התכנון יגזר משכר הטרחה של צוות התכנון בפועל בכל עבודה.</p> <p>ניתן לצפות בתעריפי מתאר התחדשות עירונית תחת הקישור הבא:</p> <p>https://www.gov.il/he/Departments/policies/taarifey_hitchadshut_ironit</p> <p>ניתן לצפות בתעריפי תב"ע תחת הקישור הבא:</p> <p>https://www.gov.il/he/Departments/policies/taarif_tabu_ubinuy</p>	<p>נבקש לקבל הפנייה למחשבון תעריפי הרשות הממשלתית על פיהם יקבע שכר הטרחה הכולל של עבודות התכנון, ממנו נגזר אחוז שכי"ט לניהול הפרויקט.</p>	6.1	4
<p>אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>לצורך הוכחת ניסיון בעולמות תוכן של התחדשות עירונית נבקש להוסיף:</p> <p>ניסיון בין המועדים 1/2010 והמועד האחרון להגשת הצעות למכרז זה, בניהול, ריכוז והפעלת צוותי תכנון של עבודות תכנון של תכנית להתחדשות עירונית שהתקיים בעניינה דיון להפקדה, או ייעוץ וליווי לתהליכי התחדשות עירונית לרשויות/גופי תכנון/מינהלות התחדשות עירונית.</p>	<p>פרמטר – ניסיון סעיף 7.3.2</p>	5

מס"ד	סעיף במכרז	שאלה	תשובה
6	2.6 להסכם	לאור העובדה כי החוזה נחתם בטרם קבלת הזמנות עבודה קונקרטיות – כלומר ללא ידיעה באיזו רשות מקומית תתבצע העבודה, מיקום גיאוגרפי, חשיפה לניגודי עניינים, תמורה סופית וכד' נבקש לשנות סעיף זה ולאפשר למציע להפעיל שיקול דעת בטרם נחתמת הזמנת העבודה הקונקרטית מולו.	הרשות הממשלתית תקצה את העבודות בהגינות ובסבירות כאמור בסעיף 3.8 למכרז, וככל הנדרש, לאחר שמיעת הזוכה. מבלי לגרוע מהאמור, יתווסף לסיפא של הסעיף כדלקמן: "למעט אם קבעה הרשות הממשלתית כי קיים חשש לניגוד עניינים". ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.
7	7.3.2	בתב"ע שניהלנו שבהן מספר גדול של דירות, יש גם שטחים רבים של מסחר, תעסוקה ובניני ציבור. במשרד השיכון מקובל 'לספור' שטחים אלה כדירות לפי יחס אקוויוולנטי מסוים. הפקטור לשטחי מסחר ותעסוקה הינו 1.5 ביחס לשטח למגורים והפקטור לשטח לבניני ציבור הינו 0.8 (כאשר שטח דירה ממוצע לפי משרד השיכון עומד על 106 מ"ר). האם אפשר להתייחס לזה כך גם לגבי הפרויקטים רלוונטיים למכרז זה?	יובהר כי ניתן להמיר אך ורק שטחים של מסחר ותעסוקה, על פי יחס המרה לפיו כל 100 מ"ר מסחר ותעסוקה ייחשבו כיח"ד אחת וכל שתי יחידות של דיור מוגן/מעונות סטודנטים ייחשבו כיח"ד אחת. למען הסר ספק, מבנה ציבור לא ניתן להמרה. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.
8	7.3.2	יש לנו מספר תב"עות אותן ניהלנו, המרוכזות באותו אזור סביב אותה צומת. פיצלנו אותן לכמה תכניות נפרדות מסיבות מנהלתיות. בסה"כ מספר היח"ד שלהן עומדות בתנאים של המכרז הזה, אך כל אחת לבדה לא. האם אפשר להציגן יחד?	ככל וועדת המכרזים תשתכנע כי מדובר בתוכניות ברצף גיאוגרפי, היוצר חטיבה תכנונית אחת ואשר תוכננו במקביל, יוכרו הן כתכנית אחת לצורך עמידה בתנאי הסף.
9	3.10 (עמ' 5) ולעומת זאת: סעיף 2.2 לנספח 10 (עמ' 32)	האם מנהל פרויקט התכנון מחויב לבצע את העבודה ולספק את כלל השירותים בעצמו, באופן אישי?	סעיף 2.2 לנספח 10 יתוקן כך שיהיה זהה לקבוע בסעיף 3.10 למכרז. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.
10	3.5 (עמ' 5)	מה היקף שעות העבודה המוערך (מס' שעות בחודש)?	המטלות הקבועות במכרז מתומחרות בתפוקות לפי היקף עבודות התכנון כפי שיוטל מעת לעת, ולא ניתן להעריך בשעות עבודה. על מנהל הפרויקט התכנוני לבצע את כל המטלות הנדרשות במכרז.

תשובה	שאלה	סעיף במכרז	מס"ד
יש לצרף ערבות הגשה כנדרש בתנאי המכרז	האם צריך להגיש ערבות לפני שיודעים אם נבחרנו בכלל למכרז? זה הכרחי בשלב הגשת המכרז?	7.2.2	11
אין שינוי בתנאי המכרז	מבקשים לקבוע כי יידרש ניסיון אך ורק כמהנדס/אדריכל ומבקשים למחוק את התנאי המאפשר השתתפות של הנדסאי אדריכלות, בניין או תעשייה וניהול	7.3	12
על פי הערכה בלתי מחייבת, משך הזמן לביצוע סקר תכנוני עומד על כחצי שנה עד שנה, הכנת מסמכי מדיניות ותכניות מתאר נמשכת כשנתיים עד שלוש והכנת תכניות מפורטות אורכת כשלוש שנים. על פי הערכה בלתי מחייבת לעניין עלות העבודות - עלותם של מסמכי מדיניות עשויה לעמוד על כ - 1.5 מיליון ש"ח, עלות תכניות מתאר שכונתיות עשויה לעמוד על כ - 2 מיליון ש"ח. מנעד העלות של תכניות מפורטות וסקרים תכנוניים הוא גדול ביותר ותלוי בנתוני הפרויקט.	נבקש לקבל הערכה של זמן ממוצע ועלות ממוצעת לכל אחד מסוגי העבודות הנדרשות: 1. סקר תכנוני 2. מסמכי מדיניות 3. תכניות מתאר 4. תכניות מפורטות	4.1,4.2	13
התעריף כולל הוצאות נסיעות, צילומים והעתקות. ראה סעיף 6.6 למסמכי המכרז.	נבקש להבהיר האם התעריפים כוללים גם את עלויות היועצים השונים לנסיעות, צילומים והעתקות?	סעיף ד להצעת המחיר	14
אין שינוי במסמכי המכרז	מבקשים בזאת לכלול ב"עבודות תכנון", גם תכניות בינוי ו/או תכניות צל, אשר אינן מוגדרות בחוק התכנון, אך הן תכניות "גיבוי" לתכניות מפורטות.	סעיף ההגדרות למכרז	15
תנאי הסף לעניין זה מאפשר לכל בעל תואר אקדמי לעמוד בתנאי המכרז	דרישות הסף ממנהל הפרויקט - מאחר ועומדת אופציה למגוון של תחומי השכלה, אנו מבקשים לאפשר להגיש לתפקיד זה, גם מי שהינו מהנדס מתחום הנדסה חקלאית ו/או מהנדס קרקע ומים, אשר לו הניסיון הנדרש ועומד בתנאי הסף.	7.3.1 - תנאי סף מקצועיים	16
אין שינוי בתנאי המכרז	מבקשים בזאת לכלול בניסיון המקצועי גם אישור תכניות בינוי	7.3.2 - תנאי סף מקצועיים	17

מס"ד	סעיף במכרז	שאלה	תשובה
18	7.3.2 - תנאי סף מקצועיים	מבקשים בזאת לכלול בניסיון המקצועי גם תכניות שכללו פחות מ-5 יועצים.	אין שינוי בתנאי המכרז
19	אמות מידה ומשקולות לבחירת ההצעה הזוכה	מבקשים בזאת לכלול בניסיון המקצועי אשר ינוקד גם אישור תכניות בינוי.	אין שינוי בתנאי המכרז
20	4.3	מהפירוט בסעיף לא ברורה תכולת העבודה של מנהל התכנון במסגרת עבודה מסוג סקר תכנוני. הפירוט מתייחס לריכוז וניהול התכנון בלבד	סעיף 4.3 כולל את כל עבודות התכנון לרבות סקר תכנוני. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.
21	6.1.1	עבודה מסוג סקר תכנוני ועבודות מסוג מתאר ואב (מדיניות) הינן עבודות בהן תשומות מנהל התכנון שונות מהותית נוכח מספר היועצים המעורבים, תכולת העבודה, לוי"ז וכו'. לדעתנו, רצוי להגדיר סקר תכנוני כעבודה נפרדת.	אין שינוי בתנאי המכרז
22	7.3.2	סקרים תכנוניים לרוב הינם עבודות שאינן כוללות 5 יועצים. מניסיונו, סקרים מורכבים יכולים להתבצע גם על ידי אדריכל וכלכלן/שמאי. לפיכך, נבקש לבחון צמצום היקף היועצים בתחום זה.	לגבי סקר תכנוני בלבד ניתן להציג צוות של 3 יועצים לפחות. ראה תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.
23	7.3.2	נבקש להבהיר האם ב"צוותי תכנון הכוללים לפחות 5 יועצים" הכוונה ל-5 יועצים שונים או ל-5 תחומים מקצועיים.	ניתן להציג צוותי תכנון הכוללים יועצים מ-5 תחומים מקצועיים ואין בהכרח צורך כי מדובר ב-5 יועצים שונים. ראו תיקון בסעיף זה במסמכי המכרז.

עדכונים נוספים במסמכי המכרז:

1. בסעיף 4.2.12 יתווסף בסייפא: "בקרה על פרסום ההפקדה".
2. בסעיף 4.2.13 יתווסף בסייפא: "בקרה על פרסום האישור".