

# מדינת ישראל

מינהל הבינוי הממשלתי – אגף החשב הכללי

6 מאי, 2024

סה"כ עמ' בהודעה זו (כולל הנספח) - 24

## הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מס' ב- 01/24 - למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה

של קריית ממשלה ובית משפט בעפולה

מצורף כנספח א' להודעה זו מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו אצל המזמין.

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.

המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.

בכבוד רב,

ועדת המכרזים  
מינהל הבינוי הממשלתי

חתימת המציע : \_\_\_\_\_

**נספח א' להודעה מס' 1 למציעים מכרז ב-01/24 – מענה לשאלות הבהרה מטעם המציעים**

מענה	השאלה	סעיף/סעיף משנה	מתייחס למסמך/קובץ	מס'ד
<p>על המציע להציג תוכנית הנותנת מענה לכל דרישות השטחים המפורטים בפרוגרמות המפורטות של הפרויקט וכן לנספחים החדשים שיצורפו בהתאם לאמור בתשובה 5.</p> <p>יש לשים לב לכך שקריית הממשלה ובניין בית המשפט הם שני בניינים שונים הצומחים מקומת הכניסה כמבנים נפרדים עם כניסות, שטחי שירות, שטחים טכניים נפרדים ועוד. מציע יכול לתכנן חניות, שטחים טכניים ושטח תחתי במשותף לעניין החניות התת קרקעיות דרישת המינימום במכרז היא ל-200 חניות בהפרדה בין שני הבניינים עם הפרדה נוספת לחניון השופטים.</p> <p><b>הבהרה יזומה :</b> ככל שהיזום ידרש ע"י הרשות המוסמכת להקים יותר מ-200 מקומות חניה – לגבי מקומות החניה הנוספים יחליט המזמין האם להחיל את ההסדר הקיים במסמכי המכרז לגבי 200 מקומות החניה, כאמור בנספח ג'(4) או להחיל הסדר אחר שיגבש בהמשך.</p>	<p>בנספח בינוי, טבלת השטחים : שטח קריית הממשלה + בית המשפט (ללא החניון) הוא כ – 13 אלף (שטח עיקרי) וגודל החניון (כ-14,700 מ"ר) גדול בהרבה משטח הנדרש ל-200 חניות. לעומת זאת :</p> <p>בנספח ה' – תנאים כלליים, עמ' 20, סעיף 0.03 (2.1) נכתב שיש כ – 7,500 מ"ר נטו עבור קרית הממשלה + בית המשפט יחד וגם שנדרש חניון עם 200 חניות (סעיף 2.5)</p> <p>אודה על הבהרתכם, מה גובר על מה ומה מחויבות הקבלן לבנות? האם בית המשפט ומבנה המשרדים לא נבנה כולו? אם כן מה נבנה ומהן מספר הקומות לכל מבנה הכלולים בתכולת העבודה של הקבלן תחת מכרז זה?</p>	<p align="center">1</p> <p align="center">0.03 (2.1+2.5)</p>	<p>מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי 28.12.23 קובץ א אחד- קרית ממשלה בעפולה בית משפט "4.3.2024</p>	<p align="center">1</p>

חתימת המציע :

2	מוסף ג' בימש עפולה- נספח בינוי 28.12.23	1	באותה טבלת שטחים בנספח הבינוי מוזכרים עוד מבנים כגון מבנה ביטוח לאומי, עוד חניון לשימוש העירייה ובשלב ב' גם משטרה ועוד מבנים. מבנים אלה לא מוזכרים במסמכים אחרים של המכרז – האם כל המבנים הנ"ל לא כלולים במכרז?	המבנים הנוספים המוזכרים נמצאים בתב"ע ולא במגרש המיועד להקמת קריית הממשלה ובית המשפט, והם לא כלולים במטלות המכרז.
3	נספח א' - הזמנה להציע הצעות	2.1	1. הועדה מתבקשת להכיר בניסיון של חברות קשורות לגבי המציע. הועדה מתבקשת לבחון את התיקונים הבאים לסעיפים כדלקמן: 2. סעיף 2.1.3 : לשנות את הדרישה של חלופה ב', כך שההיקף המינימאלי של כל אחד מהפרויקטים יהיה 4,800 מ"ר שטח עיקרי (עילי + תת קרקעי) (במקום 5,000 מ"ר); 3. סעיף 2.1.3.1 : ההגדרה של "מבני ציבור" תורחב גם למעונות סטודנטים; בעניין זה יובהר כי בדומה לבתי מלון אשר מהווים אכסניה לתיירים ועוברי דרך, מעונות סטודנטים מהווים אכסניה לסטודנטים, וזאת לתקופה זמנית. בנוסף, בדומה לבתי מלון, במעונות סטודנטים ישנם	1. תשומת לב המציעים להוראות המכרז, לענין הניסיון הקודם – בניה – לפיהן, על המציע לקיים בעצמו או להוכיח שהתקשר עם גוף אחר המקיים אחר התנאים המפורטים בסעיף 2.1 להזמנה להציע הצעות. 2. <b>בסעיף 2.1.3 של ההזמנה להציע הצעות</b> – ביחס לשטח הפרויקטים הנקוב בפתיח של הסעיף תותר סטיה של 250 מ' (כלומר במקום פרויקט אחד של 10,000 מ"ר – ניתן להציג פרויקט בשטח של 9,750 מ"ר; במקום 3 פרויקטים בשטח של 5,000 מ"ר – ניתן להציג 3 פרויקטים בשטח של 4,750 מ"ר). 3. <b>בסעיף 2.1.3.1 של ההזמנה להציע הצעות</b> – הגדרת "מבני ציבור" – תתוקן ותכלול גם "מעונות סטודנטים".

חתימת המציע :

	חללים ציבוריים ומשותפים, כך למשל לובי, חדר כושר, מזנון וכיוצא ב'. כמוסר בתב"ע, הפרויקט יוקם על גושים/חלקות: גוש 16742 חלקי חלקה 54 מס' חלקה בחלקן 105			
4	בבעלות משפחתי קרקע בצמוד לתחנת הרכבת בעפולה. גוש 16732 שייך לנו. האם יש כוונה לבנות את הקריה שם? היכן אתם מתכננים לבנות? באיזה גוש וחלקות?			
5	הפרוגרמה אינה כוללת את החלק של בית המשפט. נבקש לקבל פרוגרמה עבור בית המשפט מכיוון שהפרוגרמה הקיימת בכרך ב' של הנחיות התכנון הינה חלקית ולא ניתן להבין את הסה"כ ביחס לחלוקת הפונקציה, משמע יש הרבה חוסרים בחישוב השטחים ואם סוכמים כל פונקציה בנפרד לא מקבלים את השטח המופיע בסה"כ (כנראה חוסר בשטחי ברוטו).	מוסף ד'- פרוגרמת קריית הממשלה		
	למסמכי המכרז יתווסף מוסף חדש- מוסף י"ט שמרכז כל שטחי נטו עבור בית משפט. במקביל להודעה זו, מועלים לאתר מינהל הרכש הממשלתי בכתובת <a href="http://www.mr.gov.il">http://www.mr.gov.il</a> . המסמכים הבאים : - מוסף י"ח מעודכן - מוסף חדש (!) י"ט - קבצי א' ובי מעודכנים של חוברת הנדסית בעקבות כל העידכונים של שטחי בית משפט להלן ביחד – "המסמכים המעודכנים"  מובהר כי המסמכים המעודכנים מחליפים את המסמכים שהועלו במקור ובאים במקומם. המסמכים המעודכנים הם המחייבים ועל המציעים לתכנן ולהקים את הפרויקט בהתאם לאמור בהם.			

חתימת המציע :

<p>ראו המענה לשאלה מס' 1.</p>	<p>נראה כי הפרויקט כולל חניון תת"ק ועוד חדרים טכניים בשטח של כ-16,100 מ"ר (עיקרי ושרות) ואילו בשאר המסמכים אין אזכור לשטח זה ומה הדרישות, אלא רק כתוב לגבי 200 חניות שישרתו את קריית הממשלה ובית המשפט.</p> <p>נודה לקבלת פרוגרמה או תיאור מפורט עבור הקומות התת קרקעיות ומה כלול בהן.</p>	<p>טבלת שטחים מרכזת תא א'1</p>	<p>מוסף ג'- בינוי נספח 28.1</p>	<p>6</p>
<p>לקבלת מוסף ח' יש לפעול כמפורט בסעיף 5.1 של ההזמנה להציע הצעות שבחברת א' ולהמתין להודעה המאשרת את הנציג שהוצג וזימונו לקבלת הנספח.</p> <p>נכון ליום 10.4.2024 נשלח הקובץ למספר מציעים שביקשו זאת. מציע שפעל בהתאם למסמכי המכרז ולא קיבל עדיין את הקובץ – מתבקש להפנות בקשה נוספת בענין זה באופן המתואר בסעיף 5.1.</p>	<p>עפ"י הכרך ההנדסי נדרשים המציעים להגיע לאסוף את מוסף ח' – דרישות מבצעיות, מוסף טו' – הנחיות אבטחה וסייבר ונספח ב' -מפרט אחסון נשק.</p> <p>חברתנו ניסתה ליצור עימכם קשר באמצעות כתובת המייל שנמסרה במסמכי המכרז אך טרם נעננו. נבקש התייחסותכם לשם קבלת המסמכים החסרים.</p>		<p>כרך הנדסי פרק 90</p>	<p>7</p>
<p>במכרז זה אין שינוי ממסמכי המכרז. מנגנוני הגנה לא יהיו חלק מהליך זה כשם שאין דרישה בו לסגירה פיננסית, במכרזים עתידיים בכוונת מינהל הבינוי לבחון את הכנסת מנגנוני הגנה בתצורות המתאימות כפי שיפורטו במסמכים הרלבנטיים.</p>	<p>לאור אי הוודאות בעניין עליית הריבית במשק, נבקש שייקבע מנגנון הגנה על הריבית בדומה למכרזים רבים שנערכים על ידי משרד האוצר. הדבר יקנה ודאות כלשהי למציעים ויאפשר הגשת הצעות כלכליות ללא לקיחה בחשבון של סיכונים שאין למציעים כל שליטה עליהם. יובהר כי מנגנוני הגנה</p>		<p>כללי</p>	<p>8</p>

חתימת המציע :

	אלו מאפשרים למזמין להנות מהצעת מחיר אטרקטיבית יותר לאור סביבת הריבית כיום.			
<p>כחלק ממסמכי המכרז מוסף ח' לא הועלה לאתר מנהל הרכש הממשלתי והועבר למציעים בנפרד בשל היותו מסמך רגיש/שמור.</p> <p>ברשות המציע אשר אושר ע"י המזמינה, להעביר את מסמך הדרישות המבצעיות קריית הממשלה עפולה ליועצים ולגורמים הרלוונטיים לצורך עבודת תכנון.</p> <p>העברת המסמך לגורמים האמורים תבוצע בקובץ פיזי ו/או קובץ PDF מאובטח ע"י סיסמא במייל.</p>	<p>בסעיף האמור, נקבע כי מוסף ח' (דרישות מבצעיות לקריית ממשלה בעפולה) לא יועלה לאתר מינהל הרכש הממשלתי, בשל היותו מסמך מסווג, וכי על מנת לקבל אותו, נדרש נציג מטעם המציע שהינו בעל הרשאה לקבלת חומר מסווג שאושר על ידי המזמינה, ולו יימסר העתק פיזי של המסמך.</p> <p>לאחר הצגת סיווג בטחוני ואישור מטעם המזמינה, נמסר לנו מוסף ח' בדוא"ל יחד עם הבהרה לפיה אסור לצלם, להעתיק או למסור בכתב או בע"פ כל מידע מתוך המסמך, וכי אי מילוי של התחייבות זו מהווה עבירה לפי פרק ז', ביטחון המדינה יחסי חוץ וסודות רשמיים, לחוק העונשין, התשל"ז-1977.</p> <p>למוסף ח' השפעה מהותית על עבודות התכנון, ומכאן נדרש שמגוון יועצי המציע יהיו חשופים אליו. לכן, נבקש לקבל הנחיות כיצד ניתן להעביר את המוסף ליועצים השונים, לאור האיסור שלעיל.</p>	5.1	הזמנה להציע הצעות	9
<p>על המציע לבחון את העניין מול העירייה כבר בשלב זה, ולהיערך בהתאם, הן מבחינת לוחות זמנים והן מבחינת</p>	<p>הוראות התב"ע קובעות שביצוע מבנה הממשלה הראשון מותנה בהשלמת תכנון לביצוע של מערכת הכבישים והתשתיות למתחם ותחילת ביצוע צומת</p>	6	נספח ה'	10

חתימת המציע :

<p>עלויות. וזאת בנוסף לבחינה של השטחים הסמוכים למגרשים נשוא מכרז זה וצרכי העיריה לבינוי במגרשים אלו.</p>	<p>הכניסה ברחוב דובנוב – נושאים שהינם באחריות הרשות המקומית.</p> <p>אי לכך, נראה שקיימת סבירות גבוהה שתבוצענה עבודות על ידי הרשות המקומית באופן שעלול להביא לעיכוב ולהוצאות נוספות ליזם.</p> <p>לאור האמור, נבקש לקבל את ההבהרות הבאות:</p> <p>א. עדכון בדבר סטטוס תכנון וביצוע מערכת הכבישים ותחילת ביצוע צומת הכניסה בדובנוב, מי האחראי לבצען והתחייבות בדבר מועד השלמתן.</p> <p>ב. עדכון בדבר סטטוס ביצוע יתר העבודות במקרקעין בתחום התב"ע, קרי להקמת מבני ביטוח לאומי, משטרת עפולה, חניון, שימושים נוספים לעיריית עפולה ומה הצפי להקמתן.</p> <p>הבהרה כי היזם לא ייקנס ו/או יחוב בכל הוצאה, לרבות בפיצויים המוסכמים המפורטים בהסכם, בגין עיכוב הנובע מאי ביצוע העבודות האמורות על ידי צד ג'.</p>			
<p>אין שינוי מהוראות המכרז</p>	<p>הסעיף קובע כי במקרה שבו המנהל יהיה בדעה כי היזם ביצע את העבודות, או חלק מהן, שלא בהתאם להוראות ההסכם, הוא יהיה רשאי – ולא חייב, להודיע על כך ליזם ולבקש לשנות את המצב בהתאם.</p>	<p>12.6</p>	<p>הסכם הקמה</p>	<p>11</p>

חתימת המציע :

	נבקש להבהיר כי במקרים שבהם יזהה המנהל פגם בעבודות היזם, המנהל יעדכן בהקדם את האפשרי את היזם.			
12	הסכם הקמה	19.2	בהתאם לאמור בסעיף, גם במקרים שבהם תינתן אורכה מאושרת היזם לא יקבל תשלום, אלא רק לאחר 45 ימים. נבקש לקבוע פיצוי ליזם גם בגין 45 הימים הראשונים.	אין שינוי מהוראות המכרז
13	הסכם הקמה	19.4	נראה שיש טעות טכנית בסעיף. כתוב בטעות שהיזם יפצה את המזמין בגין הנזק כמתואר בסעיף, ואילו המזמין הוא שצריך לפצות את היזם. נודה לתיקון.	אכן מדובר בטעות. המילים "ישלם היזם למזמין 50% (חמישים אחוז)" ימחקו ובמקומם ירשם "ישלם המזמין ליזם 50% (חמישים אחוז)".
14	הסכם הקמה	36	הסעיף קובע כיצד על היזם לפעול במקרה שבו מתגלה כי הקרקע שבשטח הפרויקט מזוהמת. לאור ההשלכות המשמעותיות שקיימות על המשך ביצוע הפרויקט במידה ותימצא הקרקע מזוהמת (לרבות אפשרות כי הפרויקט יבוטל והיזם יפוצה באופן חלקי בלבד כמתואר בהסכם ההקמה), והעובדה כי הוראות בנוגע לזיהומי קרקע לא נכללו במכרזים קודמים של הדיור הממשלתי (אלא נושא זה מופיע כאן לראשונה) נבקש לדעת האם ההוראה	אין שינוי בהוראות מסמכי המכרז בענין זה. מובהר כי על המציעים לבדוק נושא זה בעצמם ובאחריותם. מבלי לגרוע מכלליות האמור, יצוין כי אין בידי המזמין מידע קונקרטי לגבי זהום הקרקע. למיטב הידיעה, מדובר בשטח שהיה חקלאי.

חתימת המציע :

	שנכללה במכרז נובעת מחשש קונקרטי בעניין היותה של הקרקע מזוהמת, ואם כן נבקש לקבל את הפרטים הידועים למזמין בקשר עם כך.			
15	הסכם הקמה	36.2	נבקש להבהיר שעלויות עריכת הסקר יהיו על חשבון המזמין.	בסעיף 36.1 – בסוף הסעיף יתווסף "והרשויות המוסמכות". בסעיף 36.2 – לאחר המילים "הורה המזמין" יתווסף "ו/או מי מהרשויות המוסמכות"; בסוף הסעיף יתווסף "על חשבון היזם".
16	הסכם הקמה	39.1	נבקש, כי בשורה הראשונה לאחר המילה "אחראי", יתווספו המילים "על פי דין" וכן ימחקו המילים "או בקשר לכך". כמו כן, נבקש כי בשורה השלישית לאחר המילה "אחראי", יתווספו המילים: "על פי דין". בנוסף, נבקש כי בשורה הרביעית ימחקו המילים "או בקשר לביצוען" ובשורה החמישית לאחר המילה "הצעדים", תתווסף המילה "הסבירים".	אין שינוי בהוראות המכרז.
17	הסכם הקמה	39.2	נבקש, כי בשורה ראשונה תימחק המילה "יפצה" ובמקומה תתווסף המילה "ישפה". כמו כן, נבקש כי בשורה הראשונה לאחר המילה "הוצאה" תתווסף המילה "סבירים".	אין שינוי בהוראות המכרז.

חתימת המציע :

18	הסכם הקמה	39.4	נבקש, כי בשורה השלישית לאחר המילה "המזמין" יתווספו המילים "ובלבד והמזמין הודיע ליזם על כל דרישה כאמור מראש ובכתב, וכן אפשר ליזם להתגונן מפני דרישה כאמור".	אין שינוי בהוראות המכרז. ראו סעיף 69 להסכם ההקמה.
19	הסכם הקמה	39.4	הסעיף קובע כי על היזם לשלם למזמין שיפוי במקרים שבהם המזמין יידרש לשלם לצד שלישי דמי נזק או פיצויים כלשהם, שהיזם אחראי לתשלומם ע"פ הוראות מסמכי המכרז או הדין. נבקש להגביל את חיוב היזם בשיפוי, כך שהשיפוי ייעשה בכפוף לקבלת פסק דין שלא עוכב ביצועו ולכך שתינתן ליזם האפשרות להתגונן.	אין שינוי בהוראות המכרז.
20	הסכם הקמה	39-40	נבקש שאחריות היזם תחול ע"פ דין. כמו כן, על חובת השיפוי תחול רק בגין סכום שנקבע בפס"ד חלוט, ובלבד שניתנה ליזם הודעה מיד עם קבלת כל דרישה או טענה כאמור וכן כי ניתנה לו אפשרות להתגונן.	אין שינוי בהוראות המכרז.
21	הסכם הקמה	40	נבקש, כי יבוטל סעיף 40 אשר מתייחס לשחרור מאחריות.	אין שינוי בהוראות המכרז.

חתימת המציע :

22	הסכם הקמה	46.3	נוסח הסיפה של הסעיף אינו ברור : מה הכוונה ששינויים אשר "אינם נכללים בשינויים המתוארים בסעיף זה לעיל" – לא יזכו בתשלום? נודה להבהרה.	הכוונה הינה כי היזם לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו גם בגין שינויים שיתבקשו על ידי המזמין במהלך התכנון של הפרויקט ואשר אינם מהווים שינוי של הדרישות המופיעות במסמכי המכרז וזאת גם אם אלה אינם מסוג השינויים המנויים בסעיף 46.3 לעיל (לדוגמא, אם אינם שינויים הנדרשים לצורך עמידה בדרישות הדין).
23	הסכם הקמה	52.4	סעיף זה קובע חובת ההשלמה של סכום הערבות האוטונומית ללא כל מגבלה, ולמעשה יוצא מכך כי הערבות הינה ללא הגבלה בסכום, מה שיכול להטיל נטל כבד על היזם ולהביא לחילוט סכומים גבוהים. אי לכך, נבקש להגביל את חובת השלמתה מחדש של הערבות כאמור בסעיף לפעמיים בלבד. המנגנון המוצע מקובל אף במכרזים רבים אחרים.	אין שינוי בהוראות המכרז.
24	הסכם הקמה	55.3 + 53.7	היכולת הנתונה למזמין להורות על הוספת ו/או הפחתת תשלומים מהתמורה הרבעונית, הינה חריגה מעבר למקובל בפרויקטים אחרים ועלולה לגרום לאי ודאות ניכרת באשר לתזרים התשלומים הצפוי ולהקשות על קבלת מימון. נודה להבהרות הבאות –	א. מובהר כי אין למזמין זכות להקטין את מענק ההקמה. ב. אין שינוי בהוראות המכרז. כאמור בסעיף 53.7 להסכם ההקמה, למזמין שמורה הזכות להגדיל את מענק ההקמה.

חתימת המציע :

	<p>א. כי למזמין בכל מקרה לא נתונה הזכות להקטין את תשלומי מענק ההקמה, על חשבון הגדלת התמורה הרבעונית. הקטנת התשלום של מענק ההקמה עשויה להקשות על הסגירה הפיננסית ועל המימון.</p> <p>ב. נבקש לבטל את סמכות המזמין להורות על הגדלת מענק ההקמה על חשבון הקטנת התמורה הרבעונית, שכן לנושא זה יש השלכות מהותיות על מבנה המימון של היזם.</p>			
אינן שינוי בהוראות המכרז.	בסעיפים אלו קבועה למזמין זכות לסילוק יד היזם, ללא התראה או אפשרות לריפוי כלל וכלל. נבקש להוסיף תקופת התראה לכל אחד מהמקרים המפורטים בסעיף.	59.1.1- 59.1.15	הסכם הקמה	25
אינן שינוי בהוראות המכרז.	סעיף זה מחייב את היזם להותיר את כל הציוד והחומרים באתר, ולוותר על סעד משפטי, במקרה של סילוק ידו. נבקש להבהיר שהאמור בסעיף לא יחול לגבי ציוד השייך ליזם או לקבלני מטעמו. בנוסף, הדרישה לויתור על כל סעד משפטי מצד היזם, אינה סבירה ונבקש לבטלה.	59.3-59.4	הסכם הקמה	26
ראה תשובה לשאלה 5 לעיל.	בית המשפט מופיע בתמצות בסעיפים המוזכרים בקובץ אחוד כללי, מלבד זאת לא נמצאה פרוגרמה	90.04	קובץ בנספח א' ה'	27

חתימת המציע :

	מסודרת לבית המשפט וכן אין מסמך של ריכוז נתוני כ"א ושטחים בדומה למסמך הקיים לקריית המשלה.	2.1- 00.03	החוברת ההנדסית (חוברת ב')	
ראה תשובה לשאלה 5 לעיל.	האם שטח נטו של בית המשפט הוא 920 מ"ר?	00.03	קובץ אי אחוד קרית ממשלה בעפולה בית משפט	28
שטח הנטו של היחידה לאכיפה וגבייה כמצוין בפרוגרמה (276 מ"ר).	במסמך זה מפורטות הנחיות עקרוניות לתכנון בית המשפט. האם המשמעות היא שהיחידה "רשות האכיפה והגבייה" היא חלק ממבנה בית המשפט או חלק מקריית המשלה? ואם כן אז האם חסרים שטחים בפרוגרמה של יחידה זו או שיש יחידות נוספות שלא מוזכרות בבית המשפט? נראה שאין הלימה בין שטח היחידה 276 מ"ר נטו- לשטח הכתוב בקובץ האחוד שהוא 920 מ"ר נטו.		מוסף ד1 רשות האכיפה והגבייה אפיון משלים לפרויקטים	29
היחידה לניהול ספרים-מספר עובדים 34 (כולל סטודנטים) מ.שירות מעסיקים : 7 עובדים ריכוז	בשורה 1 (1) עבור משרד נציבות מס הכנסה מופיעה תת יחידה בשם "ניהול ספרים" שאין עבורה פירוט כ"א ושטחים בעמוד 4 של אותו מסמך. בסעיף 3 (5) תחת רשות האוכלוסין וההגירה מופיעה תת יחידה בשם "מ.שירות מעסיקים" שאין עבורה פירוט כ"א ושטחים בעמוד 6 של אותו מסמך.	ריכוז נתוני כ"א ושטחים בפרוגרמה ה - קריה	קרית המשלה פרוגרמה מוסף ד	30

חתימת המציע :



			ופרטי חומרי הגמר  מוסף 1ד' רשות האכיפה והגבייה אפיון משלים לפרויקטים	
הדרישות מפורטות בפרק ד, סעיף 90.102 שנקרא "פירוט דרישות לגבי תגמירים, ריהוט וציוד – עבור בית משפט".	מהם התגמירים המבוקשים עבור מבנה בית המשפט? בהנחה שמוסף טז' מתייחס לקריית הממשלה בלבד. ומוסף 1ד' מתייחס לרשות האכיפה שהינה משרד בקריית הממשלה.		מוסף טז' תגמירים ופרטי חומרי הגמר  מוסף 1ד' רשות האכיפה והגבייה אפיון משלים לפרויקטים	33

חתימת המציע :

<p>"גוב שר" הינו חלל שאמור לשרת עובדי מדינה שאינם עובדים קבועים של משרדי הממשלה בעפולה אך הזדמנו לעיר וצריכים פינת עבודה והחלל לכן בעל אופי של "we work". חומרי הגמר הינם בהתאם לחומרי הגמר המפורטים לחללי עבודה משותפים ורהוט כולל שולחנות עבודה ל- 4-6 עובדים עם עמדות מאובזרות במנורות אישיות, ושקעי חשמל ותקשורת בהתאם. ועוד בחלל נדרש שילוב של פינות ישיבה סלוניות נוחות להתרווחות ומנוחה, ומטבחון להכנת שתיה קרה וחמה עם מיקרו לחימום אוכל שהעובד מביא איתו. יש להפריד את עמדות העבודה במחיצות אקוסטיות שימנעו הפרעה.</p>	<p>בשטחים הבניינים מפורט שטח של "גוב שר" ( gov share ) אין עבור הפונקציה הזו פירוט מילולי נלווה. נשמח לקבל הרחבה.</p>	<p>עמוד 2</p>	<p>עפולה 18.2.2024 קרית הממשלה פרוגרמה מוסף ד</p>	<p>34</p>
<p>אין ברשות המזמין קבצים כמבוקש.</p>	<p>אנא העבירו קבצים בפורמט DWG</p>		<p>מוסף ג' בימש עפולה-נספח בינוי 28.12.23</p>	<p>35</p>
<p>אין ברשות המזמין קבצים כמבוקש. על המציעים לבדוק ולהסדיר נושא זה בעצמם ובאחריותם.</p>	<p>אנא העבירו תוכנית מדידה של המתחם ושל הכבישים ההיקפיים – חיצוניים ופנימיים בפורמט DWG</p>		<p>מוסף א' בימש עפולה תשריט התבע 28.12.23</p>	<p>36</p>

חתימת המציע :

<p>אין ברשות המזמין קבצים כמבוקש. על המציעים לבדוק ולהסדיר נושא התשתיות בעצמם ובאחריותם.</p>	<p>האם ניתן לקבל קובץ מיפוי תשתיות בסביבת המתחם בפורמט DWG</p>		<p>מוסף א' בימש עפולה תשריט התבע 28.12.23</p>	<p>37</p>
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.</p>	<p>נספח הבינוי מוגדר כמנחה אך גם מחייב. נבקש הבהרה האם חלוקת השטחים 1.1 ו-1.2 מחייבים.</p>		<p>מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי 28.12.23</p>	<p>38</p>
<p>אין למזמין ידיעה בענין זה פרט להוראות התוכנית התקפה. על המציעים לבדוק ולהסדיר דרישות כאמור בעצמם ובאחריותם.</p>	<p>האם ישנן הנחיות מרחביות, הנחיות מהנדס מועצה לתוכנית עיצוב/בינוי שיש לקחת בחשבון.</p>		<p>מוסף א' בימש עפולה תשריט התבע 28.12.23</p>	<p>39</p>
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.</p>	<p>נספח הבינוי מוגדר כמנחה אך גם מחייב. האם מרחק בין המבנים כפי שמופיע בתוכנית הבינוי 21 מ' מחייב?</p>		<p>מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי 28.12.23</p>	<p>40</p>

חתימת המציע :

				
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.</p>	<p>בטבלה 5 – מופיע 70% תכסית. נבקש הבהרה האם האחוזה נשמר גם עבור חלקי המגרשים (מגרש 1 וחלוקתו)?</p>		<p>מוסף ב' בימש עפולה תקנון התבע 28.12.23</p>	<p>41</p>
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את דרישות הרשויות גם בענין זה.</p>	<p>על פי טבלה 5 בהוראות התוכנית קו בניין עילי קדמי הינו 5 מ', כך גם ברוזטה המופיעה בנספח הבינוי. עם זאת, קו הבניין בנספח הבינוי (קו סגול עפ"י מקרא) הינו במרחק משתנה של כ- 25 מ' ויותר מקו גבול תא שטח.</p>		<p>מוסף ב' בימש עפולה תקנון התבע 28.12.23</p>	<p>42</p>

חתימת המציע :

			מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי 28.12.23	
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.</p>	<p>על פי טבלה 5 בהוראות התוכנית קו בניין עילי צידי הינו 3 מ'. עם זאת, קו הבניין בנספח הבינוי (קו סגול עפ"י מקרא) בכל הפאות הינם 5 מ'.</p> 		מוסף ב' בימש עפולה תקנון התבע 28.12.23 מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי 28.12.23	43
<p>על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.</p>	<p>על פי טבלה השטחים בנספח הבינוי ישנה התייחסות לחלוקת השטחים לכלל תא שטח 1. לעומת זאת בתשריט נספח הבינוי נראה כי מבוקשת חלוקת בינוי</p>		מוסף ג' בימש עפולה נספח בינוי	44

חתימת המציע :

	<p>כך שבתא שטח 1.1 תתוכנן קריית הממשלה ובתא שטח 1.2 יתוכנן בית המשפט. האם חלוקה פרוגרמטית זו מחויבת?</p>  <table border="1" data-bbox="958 673 1500 746"> <thead> <tr> <th colspan="4">שטח בית מילר</th> <th colspan="2">שטח מגורש</th> <th colspan="2">שטח משרד</th> <th colspan="2">שטח משרד</th> </tr> <tr> <th>שטח</th> <th>חזק</th> <th>עירוני</th> <th>עירוני</th> <th>אחוז בניה</th> <th>אחוז בניה</th> <th>אחוז בניה</th> <th>אחוז בניה</th> <th>שטח</th> <th>שטח</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>32,308</td> <td>800</td> <td>600</td> <td>3,176</td> <td>13,032</td> <td>35%</td> <td>120%</td> <td>11,360</td> <td>קרית ממשלה</td> <td>בית משפט</td> </tr> </tbody> </table>	שטח בית מילר				שטח מגורש		שטח משרד		שטח משרד		שטח	חזק	עירוני	עירוני	אחוז בניה	אחוז בניה	אחוז בניה	אחוז בניה	שטח	שטח	32,308	800	600	3,176	13,032	35%	120%	11,360	קרית ממשלה	בית משפט		28.12.23	
שטח בית מילר				שטח מגורש		שטח משרד		שטח משרד																										
שטח	חזק	עירוני	עירוני	אחוז בניה	אחוז בניה	אחוז בניה	אחוז בניה	שטח	שטח																									
32,308	800	600	3,176	13,032	35%	120%	11,360	קרית ממשלה	בית משפט																									
<p>סעיף 5.8.1 – הפסקאות הרביעית והחמישית שעניינן "תת שלב א'1" תימחקנה ובמקומן ירשם : "תת שלב א'1) – תיערך בדיקה של הפרמטרים בתחום עיצוב ופונקציונאליות (1 עד 7 כולל) לגבי כל אחד מהאגפים בנפרד – אגף / מבנה משרדי הממשלה ו- אגף / מבנה בית המשפט. רק הצעה שתקבל 70% מהניקוד בתחום העיצוב, קרי ציון של 30.8 נק' לפחות (מתוך סך מקסימאלי של 44 נקודות) וכן 70% מהניקוד בתחום הפונקציונאליות, קרי ציון של 30.1 נק' (מתוך</p>	<p>נראה כי נפלה טעות בסכום הנקודות המקסימלי בתת שלב א'1, 40 נק' לעיצוב כאשר לפי הטבלה נראה כי ניתן לצבור עד 44 נק'.</p> <p>בפרמטר פונקציונאליות במידה והמזמינה התכוונה רק לסעיפים 6 ו 7 בטבלה ניכר כי הסכום המקסימלי הינו 31 נק' ולא 45 כפי שצוין בסעיף. אנא הבהרתכם לעניין זה.</p>	5.8.1	הזמנה להציע הצעות	45																														

חתימת המציע :

				סך כולל של 43 נקודות) – לגבי כל אחד מהמבנים בנפרד תעבור לתת שלב אי(2) של בדיקת האיכות."
46	דו"ח קרקע	נבקש שהמזמינה תפרסם דו"ח קרקע.	אין ברשות המזמין דו"ח קרקע. על המציעים לבדוק ולהסדיר נושא זה בעצמם ובאחריותם.	
47	תוכניות	לצורך ההגשה הטכנית ולצורך דיוק התכנון של המציע, אנו מבקשים לקבל מדידה של המגרש כולל סימון קווי בנין, עליו המזמינה מבקשת שנגיש את הצעתנו אנו מבקשים לקבל את זה בפורמט של קובץ דיגיטלי שנוכל לעבוד על בסיסו.	אין ברשות המזמין קבצים כמבוקש. על המציעים לבדוק ולהסדיר נושא זה בעצמם ובאחריותם.	
48	פרוגרמות	נבקש שהמזמינה תפרסם את הפרוגרמות בפורמט אקסל	אין אפשרות למסור הקובץ כמבוקש.	
49	תוכניות מדידה	נבקש לקבל מדידה הכוללת גבולות וקוי בניין של המגרש הפנימי מס' 1 (1.1+1.2, קרית הממשלה ובית משפט) לפי תכנית הבינוי, בפורמט PDF, DWG, DWF. ראה סימון סגול מטה. במידע הדיגיטלי שקיים במינהל יש DWG רק של המגרש כולו ללא החלוקה הפנימית (כפי שמופיע בתשריט התב"ע). מצ"ב תשריט + נספח בינוי להבהרה.	על המציעים לבדוק בעצמם ובאחריותם את הוראות התכנית המפורטות, דרישות הרשויות והדין גם בענין זה.	

חתימת המציע :

	<p>ללא התוכניות הני"ל לא נוכל למקם את הבניין במגרש.</p> 			
<p>על המציעים לעמוד בכל תקנות רשות כיבוי כפי שגורמי הרשות יחייבו אותם הן במועד הגשת היתר הבניה והן בתקנות והוראות רשות כיבוי לקבלת תעודת גמר או בעת השלמת הפרויקט, גם אם הן ישתנו מההוראות המוכרות במועד הגשת ההצעה למכרז.</p> <p>ככל שהנחיות ו/או הוראות המכרז שונות מההנחיות רשות כיבוי, המחייב הוא הוראות רשות כיבוי.</p>	<p>נראה כי הנחיות בטיחות האש הקיימות במסמכי המכרז, הינן הנחיות הנגזרות מהתקנות הישנות (לפני שנת 2008), ואינן עומדות בדרישות שירותי הכבאות נכון ליום.</p> <p>אנא הבהרתכם ועדכוכם למסמכי המכרז בהתאם התכנון והבניה ובהתאם להנחיות שירותי הכבאות התקפות היום לשם תכנון הפרויקט.</p>	פרק 34	חוברת תנאים כלליים מיוחדים ומפרט טכני ב'	50
<p>ראה תשובה לשאלה מס' 3 לעיל.</p>	<p>בהתאם לסעיף 2.1.3, אחד מתנאי הסף במכרז הוא שהמציע ביצע והשלים במלואו לפחות פרויקט אחד בהיקף מינימאלי של 10,000 מ"ר שטח עיקרי (עילי + תת קרקעי) ועומדת בתנאים שלהלן (חלופה א')..."</p>	2.1.3	נספח א' – הזמנה להציע הצעות	51

חתימת המציע :

	ועדת המכרזים מתבקשת להבהיר, כי לצורך עמידה בחלופה א של תנאי הסף, די בכך, שהמזיץ ביצע והשלים במלואו פרויקט אחד בהיקף מינימאלי של 8,000 מ"ר שטח עיקרי.			
אין שינוי מהוראות המכרז. יובהר כי בסיס צבאי לרוב אינו מבנה, אלא קמפוס המורכב ממספר מבנים. ככל שבבסיס נבנה מבנה אחד המשמש להכשרת חיילים למקצועות צבאיים וכולל שימושים דוגמת חדרי הרצאות, כיתות לימוד, כיתות מחשב, מעבדות וכדומה (להבדיל, למשל, מחדרי לינה), ועומד בדרישות השטח העיקרי וביתר הדרישות המופיעות בחלופה א' ו/או בחלופה ב' ניתן לראותו כ"מוסד חינוך" הנכלל בהגדרת "מבני ציבור" על פי מסמכי המכרז.	בהתאם לס' האמור, ההגדרה של "מבני ציבור" הינה "בתי חולים, בתי מלון, בתי משפט, בתי סוהר, מוסדות חינוך ואוניברסיטאות, קניונים, מרכזי מסחר, בנייני משרדים, מבנים המשמשים לתעשייה עתירת ידע/הייטק".  מבוקש להוסיף להגדרה של "מבני ציבור" גם בסיסים צבאיים, הכוללים, בין היתר, מבנים המשמשים כחדרי לינה עבור החיילים.  יצוין, כי לאקרשטיין ניסיון עשיר בפרויקטים עבור משרד הביטחון, שדומים במהותם להקמה של "מבנה ציבור" כהגרתו בסעיף זה, ואין סיבה שלא להכלילם תחת הגדרה זו.	2.1.3	נספח א' – הזמנה להציע הצעות	52
אין שינוי בהוראות המכרז לענין זה.	תחת הכותר "הערות" שבס' 2.1.3 צוין, כי "לא ניתן להציע כ"קבלן" מי שהקים מתחמים/פרויקטים המורכבים ממספר מבנים נפרדים, כאשר אין בכל מתחם / פרויקט כאמור מבנה אחד עצמאי העונה, בנפרד על ההיקף הנדרש במסמכי המכרז (גם אם ההיקף המצטבר של המבנים במתחם עונה על הנדרש)".  ועדת המכרזים מתבקשת לבטל את ההגבלה האמורה, ולמחוק את ההערה המצוטטת לעיל.	2.1.3	נספח א' – הזמנה להציע הצעות	53

חתימת המזיץ :

	<p>אין בביטול ההגבלה האמורה כדי לפגוע בתכלית תנאי הסף. גם קבלן שהקים מספר מבנים, בו זמנית, במהלך פרויקט אחד, עונה לתכלית תנאי הסף האמור, שהינה הוכחת יכולת לבנות מבנים בהיקף נרחב, בטווח זמן מוגבל.</p>			
<p>ניתן להגיש לאישור טיוטה של כתב הערבות עד שבוע לפני מועד הגשת המכרז, קרי לא יאוחר מיום ראשון ה-22/9/24.</p>	<p>בהתאם לאמור בסעיף, ניתן להגיש טיוטה של כתב הערבות לבדיקת המזמין עד למועד שנקבע בטבלת המועדים הקבועה בסעיף 1 למסמך הזמנה להציע הצעות.</p> <p>יחד עם זאת, נמצא כי הטבלה לא קובעת מועד להגשת טיוטת הערבות.</p> <p>נודה לתיקון טבלת המועדים בהתאם, כך שיתווסף מועד להגשת טיוטת כתב הערבות לפרה רולינג עד ליום 22.9.2024.</p>	4.6	<p>הזמנה להציע הצעות</p>	54
<p>מדובר בטעות. סעיף 14.2 – ימחק.</p>	<p>בהתאם לאמור בסעיף, תקופת ההפעלה של החניון תסתיים קודם לסיום תקופת התחזוקה, והכל כפי שמפורט בנספח ד(4) להסכם התחזוקה. על אף האמור, לא מצאנו כי נספח ד(4) מתייחס לעניין זה. אנא אשרו כי תקופת ההפעלה של החניון תסתיים בתום תקופת התחזוקה.</p>	14.2	<p>הסכם ניהול ותחזוקה</p>	55

חתימת המציע :