



07 אפריל 2020 מכרז 05/2020

למתן שירותי תכנון להכנת תכנית בניין עיר למתחמים 2+6+7

בתכנית הכוללנית

תשובות לשאלות הבהרה

מס'ד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
1.	3.2	שטח המתחמים לפי תנאי המכרז עומד על כ 1,035 ד' בעוד ממדידה ממוחשבת יוצא ששטח התכנית הינו כ 1,514 ד'. האם אתם יכולים להבהיר את סיבת ההפרש? האם חלק ממתחמים אלה לא נכנסים בתכנון נשוא מכרז זה?	החלוקה למתחמים הינה ברוח תכנית המתאר הכוללנית שחילקה את הישוב ל 19 מתחמים. הקו הכחול של מתחם התכנון כולל מתחמים בשלמות כולל שטחים מאושרים, לכן המדידה הממוחשבת יצאה גדולה מהשטח הנקוב במכרז. התכנון המפורט כמובן לא יתכן מחדש שטחים מאושרים אך חשוב להראות את הרצף והקישוריות בין כל השטחים.
2.	3.4 + מסמך ג'	האם ישנו אומדן לתכנית נספח הבינוי? האם יש אומדן מחיר לדונם?	סעיף 3.4 יבוטל. במסמך ג' – יש להתייחס רק לתכנון דונם בתכנית בניין עיר. לא נדרשת הצעת מחיר לדונם בינוי. על כן השורה של דונם בינוי מבוטלת.
3.	10.6	האם טווח ההצעה ינוע בין 10%+ לבין 10%- כפי שמצוין במכרז במרקר צהוב?	לא. אין הגבלה על שיעור ההנחה והסעיף יהיה בניסוח הבא: "בהצעת המחיר, יש לנקוב במחיר תכנון דונם לשטח"
4.	20.1	על איזה מכללה מדובר? האם הכוונה למועצה?	הכוונה היא למועצה
5.	מסמך ג'	הצעת המציע: האם המחיר הנקוב בעמוד 32 מתייחס לתכנית תב"ע (ע"ס 3000 ש) ? האם אנחנו נדרשים להציע מחיר לתכנית בינוי ע"פ מחיר לגונם? אם כן, למה אתם מבקשים לציין שיעור הנחה במסגרת השנייה? הרי אין אומדן מטעם המועצה	ראה התייחסות בסעיף 2
6.	מסמך ג'	האם הסכום הסופי מעל סעיף 2, האם הוא מתייחס לתב"ע ולתכנית הבינוי או רק להכנת תב"ע?	האומדן של 3,000 ש הוא לתב"ע. הבקשה לדונם בינוי מבוטלת. ראה התייחסות בסעיף 2
7.	13.6	בחירת המתכננים : דרישה להבהיר את	כל המתכננים לרבות היועצים בתכנית

המועצה המקומית עארה ערערה

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



مجلس عارة عرعة المحلي

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

מס'ד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
		הסיווג	צריכים להיות רשומים במשרד הבינוי והשיכון בסיווג המתאים בהתאם לקריטריונים. ראה התייחסות מפורטת בסעיף 15
.8	5.2	הצעת המציע: האם המחיר הנקוב בעמוד 32 מתייחס לתכנית תב"ע (ע"ס 3000 ש"ח)? האם אנחנו נדרשים להציע מחיר לתכנית הבינוי ע"פ מחיר לדונם? אם כן, למה אתם מבקשים לציין שיעור הנחה במסגרת השנייה? הרי אין אומדן מטעם המועצה.  בנוסף, הסכום הסופי מעל לסעיף 2, האם הוא מתייחס לתב"ע ולתכנית הבינוי או רק להכנת תב"ע?	ראה התייחסות בסעיף 2
.9	כללי	האם נדרש בה"ת?	נערך בה"ת מערכתי בשנת 2019 במסגרת תמ"ל 1061- אם יידרשו השלמות אז הנושא ייבחן מול הוועדה המחוזית ומשב"ש ויגויס תקציב בהתאם לבחירת זוכה לאחר הגשת 3 הצעות מחיר למועצה ממתכננים רשומים במאגר משרד הבינוי והשיכון
.10	מסמך ב'	בקשה הארכה להגשת המכרז	המכרז יוארך עד ליום 16.4.2020
.11	מועדי המכרז סעיף 12.2 +סעיף 17.2	אנו מבקשים לדחות את מועד הגשת ההצעות כך שיוותרו לפחות שלושה שבועות אחרי קבלת מענה לשאלות הבהרה על מנת שניתן יהיה להיערך להגשת ההצעה למכרז הכולל גיוס צוות יועצים.	המכרז יוארך עד ליום 16.4.2020. מסמך ההבהרות וחוברת מתוקנת בהתאם לשאלות הבהרה ישלחו למגשי הבהרות ויפורסם באתר המועצה
.12	3.2	(א) מבקשים לפרט כמה יח"ד קיימות כוללת התכנית וכמה יח"ד חדשות. (ב) מבקשים לתקן את שיעורי הגדלת/הקטנת התכנית לגביהם לא יעודכן שכר הטרחה ל-5% (במקום 20%). הגדלה של התכנית ב-20% הינה משמעותית ביותר ודורשת עבודה נוספת של כל צוות התכנון שלא תתאפשר	א. כיום אין סקר מעודכן. ניתן לעיין בחומר תכנית המתאר במערכת המקוונת. ב. בקשת המועצה תתוקן ובמסגרתה הפחתה/ הגדלה עד 10% משטח התכנית ייכלל במסגרת שכר הטרחה.

**המועצה המקומית עארה ערערה**

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



**مجلس عارة عرعة المحلي**

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

<u>מס"ד</u>	<u>סעיף</u>	<u>שאלה</u>	<u>התייחסות המועצה</u>
		במסגרת שכ"ט של תכנית ל-1035 דונם.	
13.	5.3	סיווג משב"ש הגבוה ביותר לאדריכלות הינו לתכניות מעל 1000 יח"ד. אין סיווג המתייחס ל-1500 יח"ד. נבקש להבהיר את הסעיף.	הרישום צריך להיות עבור כל יועץ בנפרד בהתאם לסיווג של אותו תחום תכנון בהתאם להנחיות משב"ש והוא משתנה מתחום לתחום, אדריכל צריך להיות רשום עבור תכנון שלד/תבי"ע, 1:500, בסיווג מעל 1000 יח"ד, לשיכול המועצה ומשב"ש הקריטריונים התייחסו לניסיון תכנוני מעל 1500 יח"ד ומעל 2000 יח"ד תחום נוף רישום ויסווג – אר' פיתוח נוף מעל 1000 יח"ד תנועה וכבישים ותיאום מערכות – רישום וסיווג מעל סיווג א מעל 1500 יח"ד מים וביוב סיווג ורישום א מעל 1500 יח"ד תשתיות חשמל, תאורה ותקשורת רישום וסיווג א מעל 1000 יח"ד שמאי – רישום וסיווג תכניות קטנות וגדולות מדידות – רישום וסיווג א מעל 1000 יח"ד שאר היועצים הנדרשים יהיו ברישום ובסיווג הגבוה ביותר הרלוונטי לאותו תחום תכנון.
14.	6.18	נרשם כי יש לצרף להצעה "מתודולוגית שיתוף ציבור". נבקש להבהיר.	לא נדרשת מתודולוגיה לשיתוף ציבור. הסעיף מבוטל
15.	8.2	מבקשים להבהיר כי במידה ויבוצע פיצול של העבודה בין מספר זוכים, יבוצע עדכון מחיר מאחר ובהגשת ההצעה נלקח בחשבון היקף העבודה כפי שמתואר במסמכי המכרז (1035 דונם, 1500 יח"ד).	סעיף 6.18 יבוטל. לאור השיקולים התכנוניים ההתקשרות תהיה מול מציע אחד שייבחר כזוכה במסגרת המכרז.
16.	9.3	מבקשים להבהיר סעיף זה. האם קשור להערה בסעיף 3.2 לפיה התמורה לא	כן

המועצה המקומית עארה ערערה

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



مجلس عارة عرعة المحلي

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

מס"ד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
		תעודכן במקרה של הגדלה או הקטנה עד 20%.	
17.	10.4 + נספח ג'	<p>לגבי נספח ג' אנו מבקשים להבהיר (א) האם אומדן המועצה לדונם אחד בסך 3,000 ש"ח הינו עבור התב"ע בלבד או גם כולל תכנית בינוי? אם האומדן הינו רק לתב"ע – מהו האומדן לתכנית הבינוי?</p> <p>(ב) בתוך המסגרות המיועדות לרישום הצעת המחיר נראה שנפלה טעות סופר ויש לרשום "הנחה קבועה ואחידה של ___% .." (במקום "מחיר אחיד וקבוע ___% (___%)</p> <p>(ג) בחלק האחרון של סעיף 1 בנספח ג' (מתחת למסגרות) יש למלא שוב הצעת מחיר. מה צריך למלא במקום זה? האם יש לסכם את המחיר לדונם תב"ע ולדונם תכנית בינוי? או שיש לכפול את המחירים בשטח התכנית?.</p>	<p>א. ראה התייחסות בסעיף 2</p> <p>ב. טעות סופר. יתוקן בהתאם.</p> <p>ג. המחיר לגבי דונם תב"ע בלבד</p>
18.	11.1 ערבות	ערבות מכרז תכנון בסך 91,000 ש"ח הינה גבוהה ואנו מבקשים להקטינה ולהעמידה ע"ס 25,000 ש"ח.	סכום הערבות לא ישתנה.
19.	13.6	<p>נראה כי נפלה טעות סופר : רשום כי מרכיב המחיר הינו 20% (הנחה <u>מתעריף תכנית אב</u>).</p> <p>עפ"י מסמכי המכרז מדובר על הנחה מאומדן המזמין 3000 ש"ח לדונם. נבקש להבהיר/לתקן.</p>	<p>המציע יצרף את כל המסמכים על פי הנחיות המכרז. ההצעות ינוקדו בהתאם לשני פרמטרים : 20% - יינתן לשיעור ההנחה שנתן המציע ו 80% לאיכות ההצעה (בדיקה של המסמכים, ההמלצות התכניות שהמציע קידם וההתרשמות הכללית).</p>
20.	13.6	<p>קריטריונים לניקוד :</p> <p>קריטריון 1 : האם הכוונה לתכנית אב/מתאר לישוב?</p> <p>קריטריונים 2+3 :</p> <p>(א) האם ניתן להציג אותן תכניות ל-2 הקריטריונים במידה והתכניות כוללות</p>	<p>מצ"ב עדכון לטבלת הקריטריונים אשר יוצג בתחתית טבלת השאלות.</p> <p>קריטריון 1 הוא לתכנית מתאר / אב לישוב.</p>

המועצה המקומית עארה ערערה

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



مجلس عارة عرعة المحلي

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

מס'ד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
		מעל 2000 יח"ד? (ב) מבקשים להקל בניקוד ולהקטין את מספר התכניות הנדרשות בכל קריטריון לצורך קבלת ניקוד ציון מקסימלי לסעיף.	ב לפי טבלה מטה
21.	פרטי המציע	מבקשים להבהיר את סעיף 13 : נדרש לרשום אנשי מפתח אצל המציע (כפי שנרשם גם בסעיף 12) אולם בטבלה מופיעות עמודות שאינן קשורות : שם הרשות/היקף הפעילות הכספית/תקופת עבודה.	סעיף 13 יבוטל. סעיף 12 יישאר על כנו שיפרט את שמות ותפקידי משרד המציע.
22.	אישור בדבר ניסיון המציע	מבקשים להבהיר לאיזה סעיף במכרז מתייחסים מסמכי ב'7 (נפנה לסעיף 6.14 במסמך ב' שם נרשם כי מסמך ב'7 הינו אישור רוי"ח).	סעיף 6.14 יבוטל. סעיף 6.15 יוחלף ל 6.14 והוא יתייחס למסמך ב'7. סעיף 6.16 יוחלף ל 6.15 והוא יתייחס למסמך ב'8.
23.	מנהל התכנון	אנו מבקשים לאשר כי מנהל התכנון ימונה ע"י המזמין ואינו כלול בצוות המוצע ע"י האדריכל.	המועצה תמנה מנהל פרויקט אשר ילווה את צוות התכנון. מינוי מנהל הפרויקט הוא באחריות המועצה ולא האדריכל ולא נחשב כחלק משכר הטרחה של האדריכל
24.	אומדן המועצה	מניסיונו, אנו סבורים כי אומדן המועצה בסך 3,000 ₪ לדונם הינו נמוך לתכולת העבודה, הכוללת גם הסדרת בנייה קיימת, קיום ערבות עד מתן תוקף, הפקת תוצרים בכמות ניכרת לכל ועדות ההיגוי, ועדות התכנון וכו'. אנו מבקשים לשקול הגדלת האומדן בכ-20%.	המחיר נקבע בהתאם לתכניות אחרות שהמועצה מקדמת. המחיר אינו כולל מינוי מנהל פרויקט ולא כולל הוצאות של פרסום בעיתונות ועל לוחות המודעות וכל האנשים שהמועצה ממנה ללווי הצוות בשטח.
25.	אומדן המועצה	מבקשים להבהיר שהמחיר אינו כולל הוצאות פרסום בעיתונות ועל לוחות המודעות.	ראס התייחסות בסעיף 24
26.	5	מדד – מבקשים לעדכן את מדד הבסיס למדד הידוע במועד הגשת ההצעה.	המדד לא ישתנה ויישאר כפי שנקבע במכרז.
27.	סעיף 9 בנספח	מנהל התכנון- האם מנהל התכנון ממונה על ידי משב"ש ישירות או האם כמציע אנו	ראס התייחסות בסעיף 23

המועצה המקומית עארה ערערה

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



مجلس عارة عرعة المحلي

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

מס'ד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
	ב' 10	נדרשים להעסיק מנהל פרויקט כחלק מצוות היועצים?	
28	-6 תוצרים	בהמשך לשאלה מס' 1' ככלל, קיימת אי בהירות בסיסית לגבי סמכויות ותפקידיו של מנהל הפרויקט מטעם המציע. נבקש הבהרה ברורה בנושא.	מנהל הפרויקט ימונה מטעם המועצה והוא ילווה את הפרויקט ויוודא עמידה בלוחות הזמנים, תיאום מול משרדי הממשלה הרלוונטיים, בדיקת תקציב הפרויקט ודיווח למועצה, אישור חשבונות המציע.
.29	סעיף 3.4 בנספח ב'	עבור שלב ב'- תכנית בינוי – מבוקש לפרט האם מדובר בתכנית בינוי בהתאמה לסעיפי 6 בתעריף משרד הבינוי והשיכון (תכנית בינוי לפיתוח בקנה מידה 1: 500)? במידה ולא- מבוקש לפרט קנה מידה ותוצרים מבוקשים.	ראס התייחסות בסעיף 2
.30	מסמך ב' 10, סעיף 2 ג'- תכנון סופי	האם שירותי יועץ תנועה וכבישים יכללו בה"ת או שבה"ת תהיה בתשלום נוסף מעבר לתמחור המכרז.	ראה התייחסות בסעיף 9.
.31	- 2 מועדי המכרז	לוח הזמנים שנקבע הינו צפוף ולא מאפשר איסוף והכנת המסמכים בצורה ראויה. נבקש לדחות את מועד הגשת המכרז, וכן לתת יותר זמן בין קבלת התשובות לשאלות, ובין מועד ההגשה.	הגשת המכרז תידחה עד ליום 16.4.2020
.32	מסמך ב-7	אנו מבקשים להציג מכתבי המלצה בנוסח שלנו, ולא להחתים ע"ג מסמך 7ב. לא סביר שנדרש להחתים גזברים ברשויות השונות בגין איכות העבודה האדריכלית אותה ביצענו.	מסמך ב'7 יעודכן והדרישה שהמסמך יהיה חתום על ידי מהנדס הרשות המקומית.
.33	מסמך ג-1	צורת התמחור נקבעת לפי תעריף לדונם (והנחה לאומדן המועצה) ומצד שני לאורך מסמכי המכרז כתוב ששינוי של עד 20% בשטחי הקו הכחול לא יזכו בהגדלה או הקטנת השכר. נבקש להבהיר כיצד יקבע בפועל שכר התכנון, האם לפי מחיר לדונם שיקבע או שה"כ שכר לפי 1,035 דונם כמחיר פיקס?	א. אומדן המועצה הינו 3,000 ש"ח לדונם (ללא מע"מ). על המציע לציין שיעור הנחה על האומדן הנקוב לפי מספר הדומים (כ 1,035) דונם. ב. אולם ככל ותהיה הפחתה או הגדלה של 10% מהיקף הדונמים שיהיו בתכנית לא יהיה המציע זכאי לתוספת/הפחתה בשכר הטרחה. ג. המועצה הפחיתה את אחוז שיעור ההפחתה / ההגדלה של שטח

**המועצה המקומית עארה ערערה**

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



**مجلس عارة عرعة المحلي**

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

<u>מס'ד</u>	<u>סעיף</u>	<u>שאלה</u>	<u>התייחסות המועצה</u>
			התכנית מ 20% ל 10%.
28.	מסמך ג-1	האם אומדן המועצה בסך 3,000 ש/דונם רלוונטי גם לתוכנית בניין עיר וגם לתוכנית בינוי?	ראס התייחסות בסעיף 2
29.	דירוג הצעות	מפנים תשומת לב לכפילות בין שני הקריטריונים המופיעים בטבלה בשורות 2,3	מצ"ב עדכון לטבלת הקריטריונים אשר יוצג בתחתית טבלת השאלות
30.	דירוג הצעות	מבקשים להוסיף כי ניסיון בהכנת תכנית שלד/תב"ע יכול לכלול גם מקבץ של תכניות הכוללות יחד 2,000 יחידות דיור אבל נערכו במספר מתחמים נפרדים סמוכים.	מצ"ב עדכון לטבלת הקריטריונים אשר יוצג בתחתית טבלת השאלות
31.	דירוג הצעות	מבקשים להוסיף כי ניסיון בהכנת תכנית שלד/תב"ע יכול לכלול גם תכניות לייעודים שאינם מגורים תוך קביעת מנגנון המרת שטחי בנייה ליחידות דיור כמקובל במכרזים דומים.	מצ"ב עדכון לטבלת הקריטריונים אשר יוצג בתחתית טבלת השאלות
32.	רכישת המכרז	נבקש להעביר את מסמכי המכרז בדוא"ל לאחר שליחת קבלה בפקס ודוא"ל המאשרת את רכישת המכרז	לאחר שליחת קבלה בפקס ובמייל ניתן לשלוח קובץ עם חוברת המכרז.  חשוב לציין כי על המציע חלה האחריות והחובה לבדוק היטב כי מסר את כל העמודים בחומרת המכרז וכי אין לו עילה לתבוע את המועצה באם הוגשו מסמכים/ עמודים חסרים.
33.	כללי	האם נדרש תצ"ר?	כן. מאחר והתכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה אז המתכנן יידרש לכלול בהצעה שלו הכנת תצ"ר ורישומו.
34.	מסמך ב'7	נבקש לשנות סעיף זה ולאפשר להציג הוכחות מתוך התקנונים של התכניות המוצגות בהם מופיע שם המציע כעורך התכנית	הסעיף לא ישתנה. אולם תינתן אפשרות למציעים להציג תכניות חתומות ומאושרות למתן תוקף בלבד, אשר בהם מופיע שם המציע כעורך התכנית, כאסמכתא להוכחת סעיף זה במקום הטופס עצמו.

**ניקוד מרכיב האיכות:**

להלן עדכון מרכיב האיכות :

**המועצה המקומית עארה ערערה**

טלפון : 0773624300

פקס : 04 – 6352595

מיקוד : 30026



**مجلس عارة عرعره المحلي**

تلفون : 0773624300

فاكس : 04 – 6352595

منطقة : 30026

<u>קריטריון</u>	<u>אחוז</u>	<u>הערות</u>
ניסיון קודם בתכנון תכנית אב/מתאר מעל 1,500 יח"ד, ב 10 שנים אחרונות	25%	כך שכל תכנית תזכה ב- 5 נקודות, ועד לסכום כולל ומקסימאלי -שלא יעלה על 25 נקודות לקריטריון זה.
ניסיון קודם בתכנון תכנית שלד / תב"ע, מעל 1,500 יח"ד, ב 10 שנים אחרונות	25%	כך שכל תכנית תזכה ב- 5 נקודות, ועד לסכום כולל ומקסימאלי שלא יעלה על 25 נקודות לקריטריון זה.
ניסיון קודם בתכנון בינוי 1: 500 מעל 1500 יח"ד, ב 10 שנים אחרונות	25%	כך שכל תכנית תזכה ב-5 נקודות, ועד לסכום כולל ומקסימאלי –שלא יעלה על 25 נקודות לקריטריון זה.
התרשמות כללית מניסיון ויכולת המתכנן שישמש אחראי מטעם המשרד המועמד, לקידום התכנית המפורטת	25%	