

20 נובמבר, 2022

מענה על שאלות הבהרה - פנייה לקבלת הצעות מחיר לתכנון תוכנית מפורטת לפארק הייטק ברהט

מצורף מענה לשאלות הבהרה, בהתאם לסעיף 8.3.2 לפנייה:

מס"ד	הסעיף בחוברת הפנייה	שאלה/ הבהרה	מענה
1		מה ייעוד השטח היום בתוכניות המתאר התקפות?	בשלב זה, החברה הכלכלית אינה מתחייבת על מיקום פארק ההייטק, אך כן שטחו הסופי של האזור המיועד לתכנון יעמוד על 100 דונם.
2		האם התוכנית הינה בסמכות וועדה מחוזית?	כן.
3	2.2	האם רשימת היועצים בסעיף 2.2 הינה מלאה ותואמת לתכולת כל העבודה הנדרשת לתוכנית המתאר המפורטת?	כן, אם נדרש עוד יהיה על חשבון המתכנן.
4	4	תנאי הסף והניסיון שהוגדרו של א.ת. עם זכויות בניה של 200,000 מ"ר, הן לא סבירות ומצמצמות את התחרות במכרז למשרדים בודדים בארץ. נבקש לאפשר: 1. תכניות שטרם אושרו אך נמצאות בתהליכי תכנון מתקדמים. 2. תכניות שאושרו אך בהיקפים קטנים יותר. 3. תכניות ליועדים אחרים/נוספים - כגון מרכזי ערים שכוללים שימושים מעורבים, שטחי תעסוקה, משרדים, מסחר וכדומה.	אפשרנו אישור תכניות שאינן אזוריי תעסוקה או היי-טק, אך עדיין נדרשת הוכחה כי המתכנן ליווה את התכנית המפורטת עד לאחר אישורה. סעיף 4.2 שונה.
5	1.7	ע"פ הסעיף גודל השטח לתכנון הינו 100 דונם, עם זאת במפה מסומן אתר בגודל 182 דונם. א. מדוע יש פער של כ-80 דונם? לצורך חישוב שכר טרחה נודה להבהרה מה גודל השטח לתכנית.	בשלב זה, החברה הכלכלית אינה מתחייבת על מיקום פארק ההייטק, אך כן שטחו הסופי של האזור המיועד לתכנון יעמוד על 100 דונם. תכנית המזידה ייתכן ותכלול שטח מעבר ל- 100 הדונמים. סעיף 1.7 שונה.
6	1.7	מוגדר מיקום ושטח הפארק (כ 182 דונם), האם הוכנה פרוגרמה כלשהי לפארק? האם ישנן הנחיות או דרישות להיקפי הבינוי או אופי בינוי? ככל שלא קיימת פרוגרמה, האם באחריות צוות התכנון לייצר גם פרוגרמה תכנונית? (לא הוגדר צורך זה בתכולת העבודה).	אין פרוגרמה. סעיף 2.1 שונה ונכללה פרוגרמה בתכולת העבודה.

7	2.1.3 נספח ד' סעי' 3	מה הכוונה בנספח תברואתי? לרוב לא מבוקש טיפול בנושא זה במסגרת תב"ע. האם הכוונה לנספח פסולת?	נספח סביבה.
8	2.1.5 נספח ד' סעי' 3	בבדיקות תחבורתיות הכוונה לבה"ת?	כן.
9	2.1.5 נספח ד' סעי' 3	נבקש לבטל את הדרישה לכלול בבדיקות תחבורתיות בתכולת העבודה. מדובר בבדיקות יקרות יחסית ובשלב מוקדם זה לא ברור אם יהיה כלל צורך בבדיקות אלו ומה יהיה היקפן.	אין שינוי בתנאי הפנייה.
10	2.1.8, 2.2.2 נספח ד' סעי' 3	לנספח כלכלי יש צורך להוסיף לרשימת היועצים גם יועץ כלכלי.	סעיף 2.2.1 מגדיר כי הצעת המציע תכלול את כלל היועצים הנדרשים לתכנון ולביצוע תכולת העבודה כאמור בסעיף 2.1 לפנייה. על כן, לצורך הכנת נספח כלכלי יש צורך ביועץ כלכלי.
11	2.2.2 נספח ד' סעי' 3	נבקש למחוק מרשימת היועצים יועצים שאינם רלוונטיים להליך התב"ע: נגישות, קרינה, ביסוס.	סעיף 2.2.2 שונה כך שרשימת היועצים הינה לפי דרישה ובמידת הצורך.
12	2.2.2.9, 2.2.2.11, 2.2.2.13 נספח ד' סעי' 3	מבוקש כי נושאים אלו יהיו באחריות יועץ הסביבה.	מוסכם.
13	2.2.2.11	האם התכנית תכלול שימושים רגישים (מגורים, שטחי ציבור וכיו"ב) שיצריכו בבדיקות והרצת מודלים אקוסטיים?	מעון יום ו/או גן ילדים.
14	2.2.2.10 נספח ד' סעי' 3	מדוע נדרש יועץ קרקע/ביסוס להכנת תב"ע? מבוקש להוריד מרשימת היועצים או להוסיף "במידת הצורך".	סעיף 2.2.2 שונה כך שרשימת היועצים הינה לפי דרישה ובמידת הצורך.
15	2.2.2.12 נספח ד' סעי' 3	מדוע נדרש יועץ נגישות להכנת תב"ע? מבוקש להוריד מרשימת היועצים או להוסיף "במידת הצורך".	סעיף 2.2.2 שונה כך שרשימת היועצים הינה לפי דרישה ובמידת הצורך.
16	3	מכיוון שאבני הדרך ג' ו-ד' אינן תלויות במתכנן הזוכה, אלא בלוי"ז הוועדות כפי שהוגדר על ידי מוסדות התכנון - נבקש שלא לכלול אבני דרך אלו בלוי"חות הזמנים של המכרז והחוזה. ככל ובכל זאת תרצו להגדיר לוח זמנים לשלבים אלו, נסיוננו הרב מלמד שיש צורך בכ-24 חודשים לפחות לצורך שלבים ג' ו-ד'.	סעיף 3.2 קובע כי משך ביצוע העבודה הכולל להשלמת התכנון ייקבע עם המציע הזוכה, בהסכמת הצדדים, ובאופן שיענה על ציפיות החברה הכלכלית. ציפיות החברה הכלכלית נרשמו בסעיף אך אינן מחייבות באופן מלא.

על כל פנים, כל עיכוב הנובע מגורמים חיצוניים, לא ייכללו במשך זמן ביצוע העבודה.			
<p>סעיף 3.2 קובע כי משך ביצוע העבודה הכולל להשלמת התכנון ייקבע עם המציע הזוכה, בהסכמת הצדדים, ובאופן שיענה על ציפיות החברה הכלכלית. ציפיות החברה הכלכלית נרשמו בסעיף אך אינן מחייבות באופן מלא.</p> <p>על כל פנים, כל עיכוב הנובע מגורמים חיצוניים, לא ייכללו במשך זמן ביצוע העבודה.</p>	נבקש כי תאשרו שלוח הזמנים יוכל לעבור עדכון במשך תהליך התכנון בתיאום מול המזמין.	3	17
שכר הטרחה לא יוצמד למדד כאמור. אין שינוי בסעיף.	בתקופה כזו של אינפלציה נבקש ששכר הטרחה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן	20.1	18
ללא שינוי בתנאי המכרז.	בדרך כלל נדרש לחתום על נספח הביטוח ולהצהיר על קיום אישור ביטוחים. לא ברורה הדרישה ומהותה - נבקש לפעול בהתאם למקובל.	6.8.3	19
<p>סעיף 2.2.1 מגדיר כי הצעת המציע תכלול את כלל היועצים הנדרשים לתכנון ולביצוע תכולת העבודה כאמור בסעיף 2.1 לפנייה. על כן, לצורך הכנת נספח כלכלי יש צורך ביועץ כלכלי.</p>	מהי רשימת היועצים הסופית ? בסעיף 2.1 יש צורך בנספח כלכלי אולם בסעיף 2.2 צוות היועצים לא מגלם זאת.	2.2	20
כן.	יועץ סביבה - האם נדרש עריכת תסקיר סביבתי ?	2.2.2.7	21
כן.	יועץ תנועה - האם נדרש תכנון כבישים (פיזי) או תנועה בלבד ?	2.2.2.3	22
כן.	יועץ תנועה - האם נדרש דו"ח בה"ת ?	2.2.2.3	23
לא.	מודד - האם נדרש הכנת תצ"ר ?	2.2.2.1	24
כן ככל שידרש.	מודד - האם נדרש הכנת סקר עצים ?	2.2.2.1	25
כן.	האם יש צורך באגרונום לצורך סקר עצים ?	2.2	26
באופן יחסי וככל שיהיה צורך לכך.	היה ויידרשו יועצים נוספים שאינם מוזכרים במסמכי המכרז (סעיף 2, תכולת העבודה) - כיצד יתבצע עידכון התקציב ?	כללי	27
אפשרנו אישור תכניות שאינן אזורי תעסוקה או היי-טק, אך עדיין נדרשת הוכחה כי המתכנן ליווה את התכנית המפורטת עד לאחר אישורה.	מבוקש לתקן באופן הבא : המתכנן תכנן וליווה בין השנים 2012-2022 לפחות שלוש (3) תוכניות מפורטות הכוללות אזורי תעסוקה ו/או היי-טק, עבור רשות מקומית או גוף ציבורי (תאגיד עירוני, חברה ממשלתית, גוף סמך ממשלתי או גוף אחר שחוק חובת המכרזים חל עליו). על המתכנן להוכיח כי ליווה את התכנית המפורטת עד לאחר אישורה.	4.2	28

<p>סעיף 3.2 קובע כי משך ביצוע העבודה הכולל להשלמת התכנון ייקבע עם המציע הזוכה, בהסכמת הצדדים, ובאופן שיענה על ציפיות החברה הכלכלית. ציפיות החברה הכלכלית נרשמו בסעיף אך אינן מחייבות באופן מלא. על כל פנים, כל עיכוב הנובע מגורמים חיצוניים, לא ייכללו במשך זמן ביצוע העבודה.</p>	<p>מבוקש להוסיף הסתייגות לגבי עיכובים שהם לא בשליטת צוות התכנון.</p>	<p>3</p>	<p>29</p>
<p>ראה מענה לסעיף 17 לעיל.</p>	<p>לוחות הזמנים המבוקשים אינם סבירים. לאור היקף התכנית, הצורך במשוב מרשויות שונות, מיועצים שונים ומהזמין. נבקש להגדיר לוח זמנים ריאלי שניתן לעמוד בו.</p>	<p>3</p>	<p>30</p>
<p>אפשרנו אישור תכניות שאינן אזורי תעסוקה או היי-טק, אך לא תשתנה הדרישה לטווח עשר השנים האחרונות. סעיף 4.2 שונה.</p>	<p>לאור משך הזמן הנדרש לאישור תכנית, נבקש להרחיב את טווח השנים כמקובל למעבר ל 10 שנים ולאפשר תוכניות החל משנת 2000.</p>	<p>4.1 4.2</p>	<p>31</p>
<p>באופן יחסי וככל שיהיה צורך לכך.</p>	<p>"החברה שומרת לעצמה את הזכות להרחיב או לצמצם את היקפי העבודה כמפורט בפניה זו- "</p> <p>נבקש לקבל הבהרה מה יהיה המנגנון לפיו יורחב או יצומצם שך התכנון בהתאם להיקפי העבודה.</p>	<p>6.5.4</p>	<p>32</p>
<p>ראה מענה לסעיף 19 לעיל.</p>	<p>לאור משך הזמן הנדרש לאישור תכנית, נבקש להרחיב את טווח השנים כמקובל למעבר ל 10 שנים ולאפשר תוכניות החל משנת 2000 (כפי שביקשנו בסעיף 4.2-4.1), כמו כן נבקש התייחסות לניסיון/ותק המשרד באופן כללי בקביעת ניקוד האיכות</p>	<p>6.5.1</p>	<p>33</p>
<p>ייחתם חוזה בנוסח המצורף לפנייה המעודכנת שפורסמה בתאריך 20.11.2022.</p>	<p>נבקש הבהרה האם יחתם חוזה בנוסח המצורף למכרז או נוסח זה לאחר שינויים כתוצאה משאלות נוספות על המכרז.</p>	<p>6.7.4</p>	<p>34</p>
<p>ללא שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>סעיף זה לא ברור. כל מהותו של "אישור על קיום ביטוחים" היא להבהיר את מצב הביטוח הקיים של המתכנן.</p>	<p>6.8.3</p>	<p>35</p>
<p>סעיף 7.1 שונה. סעיף 18 להסכם שונה.</p>	<p>התשומות הנדרשות בא"ד א' ו-ב' (7 חודשים) גדולות יותר מהתשומות בא"ד ג' ו-ד' (5 חודשים), לכן מבוקש להגדיל את החלק היחסי בתמורה לא"ד א' ו-ב'. להלן הצעה לאבני תשלום: א"ד א' 30% א"ד ב' 35% א"ד ג' 20% א"ד ד' 15%</p>	<p>7.1 נספח ד' סעי' 18</p>	<p>36</p>
<p>התכנון אינו נתמך בתקציבי משרד השיכון והבינוי.</p>	<p>נקבע מספר מצומצם (4) של שלבי תשלום, דבר שלא מאפשר הקבלה סבירה ומקובלת בין תשומות התכנון לבין מועדי התשלום.</p>	<p>7.1</p>	<p>37</p>

<p>סעיף 7.1 שונה. כך למשל: 25% מהשכר נקבע לקביעת חלופה נבחרת - ללא שלבי ביניים של הצגת חלופות, כל שלבי הליווי ברשויות רוכזו לשלב אחד לרבות הטיפול בהתנגדויות, ולבסוף 35% משכר התכנון נשאר לסוף המוחלט של התהליך של תיקונים אחרי התנגדויות ופרסום למתן תוקף. ראינו כי שלבי התשלום יוסכמו בין המזמין לזוכה בעתיד, לכן נבקש להגדיר שלבי ביניים ולחלק את שכר התכנון בצורה סבירה לאורך התהליך. מאחר והתכנון נתמך בתקציבי משרד השיכון, נבקש להשוות לאבני הדרך הקבועות בתעריף משרד השיכון.</p>			
<p>שכר הטרחה לא יוצמד למדד כאמור. אין שינוי בסעיף.</p>	<p>מאחר ומדובר בתהליך סטטוטורי ארוך שמשכו אינו תלוי רק בצוות התכנון או במזמין, נבקש להגדיר כי שכר התכנון יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד החוזה הוא 9/2022.</p>	7.1	38
<p>סעיף 7.3 שונה.</p>	<p>מאחר ומרבית משרדי התכנון מתנהלים חשבונאית על פי תקן של "בסיס מזומן" ולא "בסיס מצטבר" נבקש לבטל את הדרישה (ע"פ חוק) להמצאת חשבונית מס טרם התשלום.</p>	7.3	39
<p>אין שינוי.</p>	<p>נדרש להתאים לסעי' 3.4 בקול קורא</p>	נספח ד' סעי' 2	40
<p>מאושר</p>	<p>כפי שנהוג מבוקש שביטוח אחריות מקצועית 4,000,000 ₪.</p>	נספח ד' סעי' 6	41
<p>הסעיף נמחק.</p>	<p>נבקש למחוק סעיף זה שאיננו רלוונטי לתהליך תב"ע.</p>	סעיף 11 בהסכם התכנון	42
<p>סעיף 12 בהסכם נמחק. ככל שתידרש עדות בבית המשפט ישולם בגינה בנפרד. ראה סעיף 17.4 להסכם.</p>	<p>נבקש למחוק סעיף זה שאיננו רלוונטי לתהליך תב"ע (שנת בדק). מעבר לכך ככל שיהיה צורך במתן עדות בבתי משפט במהלך התב"ע - ישולם בגינה בנפרד כנהוג.</p>	סעיף 12 בהסכם התכנון	43
<p>ככל שאחוז המע"מ הקבוע בחוק ישתנה, יבוצע עדכון של שכר הטרחה.</p>	<p>נבקש לנסח סעיף זה כך ששכר התכנון יוגדר כסכום מסוים + מע"מ כחוק ולא כסכום הכולל מע"מ, כך שיהיה ברור שבמקרה של שינוי בשיעור המע"מ (כלפי מעלה או כלפי מטה) לא יהיה שינוי בשכר התכנון עצמו.</p>	סעיף 17 בהסכם התכנון	44
<p>שכר הטרחה לא יוצמד למדד כאמור. אין שינוי בסעיף.</p>	<p>מאחר ומדובר בתהליך סטטוטורי ארוך שמשכו אינו תלוי רק בצוות התכנון או במזמין נבקש להגדיר כי שכר התכנון יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן אשר מדד החוזה הוא 9/2022.</p>	סעיף 20 בהסכם התכנון	45
<p>תכנית המדידה הינה חלק מתכולת העבודה.</p>	<p>נבקש הבהרה האם מדידות הינן חלק מתכולת העבודה</p>	סעיף 25 בהסכם התכנון	46

47	סעיף 64 בהסכם התכנון	נבקש להגביל את תוקף הביטוח המקצועי לעד 7 שנים מתום תקופת ההתקשרות	ללא שינוי בתנאי המכרז
48	17	מבקשים להצמיד את שכר הטרחה לשינויים ב-% המע"מ הקבוע בחוק	ככל שאחוז המע"מ הקבוע בחוק ישתנה, יבוצע עדכון של שכר הטרחה.
49	3	מכיוון שאבני הדרך ג' ו-ד' אינן תלויות במתכנן הזוכה, אלא בלו"ז הוועדות כפי שהוגדר על ידי מוסדות התכנון - נבקש שלא לכלול אבני דרך אלו בלו"חות הזמנים של המכרז והחוזה. ככל ובכל זאת תרצו להגדיר לוח זמנים לשלבים אלו, נסיוננו הרב מלמד שיש צורך בכ-24 חודשים לפחות לצורך שלבים ג' ו-ד'.	סעיף 3.2 קובע כי משך ביצוע העבודה הכולל להשלמת התכנון ייקבע עם המציע הזוכה, בהסכמת הצדדים, ובאופן שיענה על ציפיות החברה הכלכלית. ציפיות החברה הכלכלית נרשמו בסעיף אך אינן מחייבות באופן מלא. על כל פנים, כל עיכוב הנובע מגורמים חיצוניים, לא ייכללו במשך זמן ביצוע העבודה.
50	3	נבקש כי תאשרו שלוח הזמנים יוכל לעבור עדכון במשך תהליך התכנון בתיאום מול המזמין.	סעיף 3.2 קובע כי משך ביצוע העבודה הכולל להשלמת התכנון ייקבע עם המציע הזוכה, בהסכמת הצדדים, ובאופן שיענה על ציפיות החברה הכלכלית. ציפיות החברה הכלכלית נרשמו בסעיף אך אינן מחייבות באופן מלא. על כל פנים, כל עיכוב הנובע מגורמים חיצוניים, לא ייכללו במשך זמן ביצוע העבודה.
51	20.1	בתקופה כזו של אינפלציה נבקש ששכר הטרחה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן	שכר הטרחה לא יוצמד למדד כאמור. אין שינוי בסעיף.
52	נספח ה'	דרישת היקף ביטוח של 6 משי"ח לפרויקט סטטוטורי ולא פיזי אינה פרופורציונלית. נבקש לעדכן הדרישה ל-2 משי"ח כמקובל לפרויקטים באופי זה	מאושר 4,000,000 ₪. ראו שינוי במסמכי הפניה המעודכנים.