

מענה על שאלות הבהרה הליך 11/2025 לקבלת הצעות מחיר לתכנון תוכנית מפרטת לאזור תעשייה (מתחם 10) ברהט

שלום רב,

להלן תשובות לשאלות הבהרה

1. לגבי מכרז מספר 11/2025, נרצה לדעת ונרצה להשתתף במכרז, אך אנחנו לא יודעים האם אנחנו עומדים בתנאי הסף לפי פירוט הניסיון הבא:

1. תכנית בינוי – אזור תעסוקה צפוני נחשונים – קנ"מ 500:1 בתמ"ל 1081 בשטח של כ- 150 דונם – ללא יועצים תחתנו.
2. תכנית מדיניות – רובע הרכבת מזכרת בתיה – שטח של 300 דונם בסמכות ועדה מחוזית לאזור התעסוקה של מזכרת בתיה עבור ועדה מקומית זמורה – ללא יועצים תחתנו.
3. תכנית מפורטת – אזור תעסוקה קלנסואה – בסמכות מקומית, עבור הועדה המקומית מזרח השרון לתכנית איחוד וחלוקה לאזור התעסוקה המזרחי בקלנסואה – ללא יועצים תחתנו.
4. תכנית מפורטת – פארק המדע נס ציונה – מבנה מסחר, מעונות סטודנטים ומשרדים בן 13 קומות – ללא יועצים תחתנו.
5. תכנית מדיניות – פארק היי טק אשדוד – שטח של 133 דונם באזור רובע התעסוקה של העיר אשדוד הכולל 2,750 יח"ד- עדיין בביצוע, ללא יועצים תחתנו.

עומדים בתנאי הסף

2. סעיף 1.4: השטח לתכנון מוצע בשטחים שאינם מיועדים לבינוי במצב המאושר (יצוין כי אושרה הרחבת הכתם לפיתוח עירוני בתממ 19/23/14/4). האם קיים מסמך מדיניות הנדרש עפ"י סעיף 4.1.12 בתכנית הכוללנית (מונה תדפיס הוראות 58)? **מסמך מדיניות בהכנה**
3. סעיף 1.4: האם אזור התעשייה הקיים ומאוכלס במתחם 12 נדרש להתפנות למתחמים 8/10? במידה וכן, האם ישנו תיעוד לשימושים המיועדים למעבר, לצורך הטמעתם בפרוגרמה הכלכלית למתחם נשוא הבקשה? **לא**
4. סעיף 3: מנסיונו לוחות הזמנים הנקובים במכרז אינם ישימים. אף בהנחה שהעבודה תתבצע ביעילות ומהירות המירביות, תמיד יהיו עיכובים ע"י גורמים חיצוניים. מבוקש להאריך את מועד השלמת התכנון לכ- 2.5 שנים. **מאושר**
5. סעיף 3: ללא קשר שאלה מס' 3 לעיל, הפיצויים הנדרשים בפרק 4 למכרז אינם תואמים את סוג העבודה לשלב התכנון הסטטוטורי. מבוקש לבטל את פרק 4, על סעיפיו.

לא מאושר, הנושא ישקל לפי התקדמות התכנית.

6. סעיפים 3.3 ו-7: מבוקש להתאים את אבני הדרך לתשלום כדוגמאת הטבלה שלהלן:

10%	1 סקר מצב קיים כולל ניתוחו, סימון מגבלות וכד' והצגת מצב קיים בפני מזמין העבודה.
15%	2 הכנת חלופות ובחירת חלופה מועדפת ואישורה ע"י מזמין העבודה.
10%	3 הגשת מסמכי תכנית לוועדה המקומית ע"פ החלופה המועדפת ואישור מזמין העבודה כי החלופה הוגשה לפי הסיכומים.
10%	4 השלמת תנאי הועדה המקומית ואשור תנאי סף ע"י הועדה המחוזית.
15%	5 החלטה על הפקדת התכנית.
15%	6 פרסום התכנית להפקדה.
15%	7 ביצוע חלופות תיקון בשלב ההתנגדויות.
10%	8 פרסום התכנית למתן תוקף.
100%	סה"כ

לא מאושר, תנאי תשלום ישארו לפי סעיף 7.1

7. סעיף 5.3: מבוקש לאפשר גם הצגת תכניות שעברו דיון להפקדה.

מאושר

8. סעיף 6.4.3: נודה לפירוט האומדן התקציבי הצפוי. **אין אומדן**

9. סעיף 6.5.3: נא לפרט את הנדרש בסעיף זה במסגרת הראיון.

המציעים מתבקשים להציג תפיסה תכנונית, חלוקה, זונינג, גודל מגרשים, תחומים, אנחנו מצפים ממתכנן אזו"ת להבין את הדברים הנ"ל.

10. סעיף 8.2: לאור ימי העבודה המועטים ממועד פרסום המכרז ועד מועד להגשתו, מבוקש להאריך את מועד ההגשה עד ל-30.10.2025. **מאושר עד 30.10.2025 שעה 13:00**

11. נספח ה, סעיף 2: לתשומת לבכם, מניין החודשים להשלמת אבני הדרך בסעיף זה אינו תואם לסעיף 3.3 במכרז. נבקש התאמת כלל הסעיפים הנוגעים למשך השלמת אבני הדרך לכ-2.5 שנים. **ראה תשובה מס 4**

12. נספח ה, סעיף 20.1: בהינתן משך ההתקשרות, מבוקש שהתמורה תישא הצמדה ו/או ריבית ו/או כל תנודה כלשהיא. **לא מאושר**

מס"ד	השאלה
1	נבקש למחוק בסעיף 4 את הסעיפים הנוגעים לפיצויים לרבות: סעיף 4.2 נבקש למחוק פסקה אחרונה " בגין איחור בתחילת עבודות התכנון ..." וכן סעיפים 4.3-4.7 במלואם. בפרויקט מסוג זה שלוקח בחשבון תכלול יועצים, התנהלות מול רשויות ועוד, לא נהוג לחתום על הסכם שדורש פיצוי בגין התנהלות ושינויים שאינם צפויים ושאינן למציע שליטה עליהם. ראו תשובה 5
2	ע"מ 16-17 ושוב בע"מ 20 סעיף 29 – לוח זמנים עבור תב"ע. נבקש למחוק סעיף זה וזאת משום שלוחות הזמנים לא תלויים רק במתכנן כי אם במוסדות התכנון ולא ניתן להתחייב לסעיף זה. ראה תשובה 4
3	נבקש לשנות את אבני הדרך לתשלום לפריסה רחבה יותר של התשלומים בצורה אחרת. להלן הצעה לפריסת שלבי התשלום: - השלמת ביצוע המדידה ובדיקת היתכנות – 10% - הכנת חלופות לתב"ע – 10% - בחירת חלופה מועדפת – 10% - עריכת מסמכי התכנית (תשריט, בינוי, תקנון) – 15% - הגשה לוועדה המקומית – 10% - ליווי במקומית עד המלצה להפקדה – 10% - ליווי במחוזית עד המלצה להפקדה – 10% - הפקדה בפועל – 10% - דיון בהתנגדויות – 10% - פרסום למתן תוקף לתכנית – 5% לא מאושר
4	אבני הדרך לתשלום מופיעות פעמיים בהסכם עם לו"ז מעט שונה - עמוד 16-17 ואז שוב בעמוד 20. נבקש הבהרה. ראו תשובה מס 4

5	נבקש להוסיף לסעיף התמורה הצמדה למדד המחירים לצרכן הידוע ביום חתימת ההסכם. לא מאושר
6	ברצוננו לגשת למכרז בצורה מקצועית ויסודית. לכן, נבקש לשקול את דחיית מועד ההגשה לאחר החגים והחופשות. מאושר, ראה תשובה 10

13. סעיף 2.2.2 נבקש לתקן את רשימת היועצים כך שידרשו מהמציע אך ורק היועצים הנדרשים לצורך תיאור העבודה המפורט בסעיף 2.1 כלומר יש למחוק את היועצים: עתיקות/ארכיאולוגיה, קרקע/ביסוס, אקוסטיקה/רעש, נגישות, קרינה ו"כל יועץ אחר". **אין שינוי**

14. סעיף 2.2.2.9 נבקש להבהיר האם קיימת משבצת ארכיאולוגית בתחום התכנון. ככל שלא קיימת נבקש למחוק את הדרישה. **רק ככל שיש צורך**

15. סעיף 2.2.2.14 נבקש למחוק את הדרישה "כל יועץ נדרש". סעיף 2.2.1 מגדיר כי נדרשים רק היועצים הנדרשים לצורך תכולת העבודה שהוגדרה בבירור בסעיף 2.1. ככל שלדעת המזמין ידרשו נספחים נוספים – נבקש לציין אותם בבירור ולכלול אותם בהגדרת העבודה. ככל שידרשו נספחים או יועצים שלא ניתן לצפות מראש – אין זה הוגן להעביר את הסיכון מידי המזמין יוזם התכנית לידי המתכנן נותן השירותים. נבקש להעיר כי סעיף זה עשוי לייקר את הצעות התכנון שיקבל המזמין לאור אי הוודאות שהוא יוצר. **אין שינוי**

16. סעיף 3 לוחות זמנים לביצוע – לוחות הזמנים המבוקשים אינם סבירים. לאור היקף התכנית, הצורך במשוב מרשויות שונות, מיועצים שונים ומהמזמין. נבקש להגדיר לוח זמנים ריאלי שניתן לעמוד בו. **ראה תשובה מס 4**

17. סעיף 3.3.2 נבקש להבהיר כי התוצר הסופי הנדרש באבן דרך ב' הוא הגשת התכנית לוועדה המקומית. ככל שהכוונה היא לתוצר אחר, נבקש להבהיר מה יחשב עמידה באבן דרך זו. **עמידה בתנאי הסף בוועדה המקומית.**

18. סעיף 4 – פיצויים מוסכמים נבקש למחוק את הסעיף לחלוטין. **ראו תשובה 5**
 19. סעיף 4.2 – נבקש למחוק את הסעיף, היקף הפיצויים 5% ליום איחור ועד 10% מהיקף החוזה אינו עומד בשום יחס הגיוני למידת הנזק האפשרית למזמין. נבקש למחוק את הסעיף. **ראו תשובה 5**

20. סעיף 4.3 – נבקש למחוק את הסעיף, היקף הפיצויים 5% ליום איחור ועד 10% מהיקף החוזה אינו עומד בשום יחס הגיוני למידת הנזק האפשרית למזמין. נבקש למחוק את הסעיף. קיום הסעיף בנפרד עבור כל אבן דרך – מאפשר למזמין למעשה לקנוס את המתכנן גם במעל 10% מהיקף החוזה הכולל ותיאורטית גם במעל 100% מהיקף החוזה. נוסף לכך – במקרה של איחור באבן דרך אחת שגורם לעיכוב באבן דרך אחרת – מתבצע "כפל קנס" על כלל החוזה. **ראו תשובה 5**

21. סעיף 4.4-4.6 נבקש למחוק את הסעיפים, ראה סעיפים קודמים. היקף הפיצויים ביחס לכל יום איחור אינו תואם את גובה הנזק האפשרי למזמין.

22. סעיף 4.7 – נבקש למחוק את הסעיף, היקף הפיצויים אינו תואם את גובה הנזק האפשרי למזמין. **ראו תשובה 5**

23. סעיף 6.5.3 – לא ברורה הדרישה להציג פרוגרמה וחלוקת מגרשים בשלב הצעת המחיר. לא צורפה לפנייה פרוגרמה ולא הוצגה דרישה להכנת פרוגרמה או להכללת פרוגרמטור



בתכולות העבודה שבפניה. נבקש לקבוע קריטריון ברור מה נדרש בסעיף זה. **ראו**

תשובה 5

24. סעיף 6.8.3 – סעיף זה לא ברור. כל מהותו של "אישור על קיום ביטוחים" שהוגדר על ידי הממונה על הביטוח היא להבהיר את מצב הביטוח הקיים של המתכנן. בכל החוזים הממשלתיים הדרישה היא להצגת אישור על קיום ביטוחים בנוסח המוגדר בלבד. **אין שינוי**

25. נקבע מספר מצומצם (4) של שלבי תשלום, דבר שלא מאפשר הקבלה סבירה ומקובלת בין תשלומות התכנון לבין מועדי התשלום. **אין שינוי**
כך למשל: 25% מהשכר נקבע לקביעת חלופה נבחרת – ללא שלבי ביניים של בירור המצב הקיים, ביצוע המדידות והצגת חלופות, כל שלבי הליווי ברשויות רוכזו לשלב אחד, ולבסוף 35% משכר התכנון נשאר לסוף המוחלט של התהליך של תיקונים אחרי התנגדויות ופרסום למתן תוקף.

נבקש להגדיר שלבי ביניים ולחלק את שכר התכנון בצורה סבירה לאורך התהליך בדומה לאבני הדרך הקבועות בתעריף משרד השיכון:

תב"ע		
5.6	ניתוח תכנית אב/מתאר/שלד/פרוגרמה	3%
5.7	הכנת חלופות לתב"ע	12%
5.8	בחירת חלופה מועדפת	10%
5.9	עיבוד חלופה נבחרת	25%
5.10	הכנת תשריט, תקנון ונספחים	15%
5.11	הגשה לוועדה מקומית	7%
5.12	ליווי בוועדה המקומית עד המלצה להפקדה	7%
5.13	ליווי בוועדה המחוזית עד המלצה להפקדה	7%
5.14	טיפול בהתנגדויות	7%
5.15	מתן תוקף לתכנית	7%
		100%

26. נספח ב' (עמוד 10) סעיף 2.3 – נבקש להציג מחיר לפני מע"מ או לחלופין נבקש להבהיר כי התחשיב/ההצעה נעשים לפי מע"מ בשיעורו הידוע כיום (18%) וככל שישתנה המע"מ יעודכן השכר בהתאם. הנוסח המוצע כרגע משמעו כי במידה ויעלה שיעור המע"מ מציע יספוג את עליית המע"מ. **אין שינוי**

27. נספח ה' – הסכם התקשרות:

27.1 "הואיל" שני בעמוד 16, נכתב כי ברצון המזמין למסור את עבודות הכנת תכנית מפורטת לשטח של כ 150 דונם". בפניה מוגדר כי מדובר ב 1000 דונם. נבקש להבהיר בפניה ובחוזה מה השטח אליו יש להתייחס. **טעות, זה 1000 דונם**

27.2 סעיף 2.1.2 לחוזה – נבקש להבהיר כי התוצר הסופי הנדרש באבן דרך ב' הוא הגשת התכנית לוועדה המקומית. ככל שהכוונה היא לתוצר אחר, נבקש להבהיר מה יחשב עמידה באבן דרך זו. **ראה תשובה מס 4**

27.3 סעיף 3.2 נבקש לתקן את רשימת היועצים כך שידרשו מהמזכיר אד' ורק היועצים הנדרשים לצורך תיאור העבודה המפורט בסעיף 3.1 כלומר יש למחוק את היועצים: עתיקות/ארכיאולוגיה, קרקע/ביסוס, אקוסטיקה/רעש, נגישות, קרינה ו"כל יועץ אחר".

27.4 סעיף 3.2.2.9 נבקש להבהיר האם קיימת משבצת ארכיאולוגית בתחום התכנון. ככל שלא קיימת נבקש למחוק את הדרישה. **אין שינוי**

27.5 סעיף 11 נבקש למחוק – מדובר בפרויקט של תכנון סטטוטורי ולא במבנה. לא מתבצע "ביצוע" של פרויקט ואין צורך בבדק או בפיקוח עליו.

מאשר

27.6 סעיף 12 נבקש למחוק. ככל וידרש יתומחר בנפרד. **אין שינוי**

- 27.7 סעיף 18 נבקש לתקן שלבי תשלום בהתאם לשאלה קודמת. **אין שינוי**
- 27.8 סעיף 20.1 מאחר ומדובר בתהליך סטטוטורי ארוך שמשכו אינו תלוי רק בצוות התכנון או במזמין, נבקש להגדיר כמקובל בחוזים ממשלתיים דומים כי שכר התכנון יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, כאשר מדד החוזה הוא 8/2025. **אין שינוי**
- 27.9 סעיף 30 – נבקש לתקן בהתאם לשאלה קודמת לגבי לוחות הזמנים. **ראו תשובה מס 4**