22.11.26

לכבוד

משתתפי המכרז

הנדון: **<u>מכרז פומבי מס' 814/26 למתן שירותי ניהול תכנון וקידום תכנון תב"ע של מתחמים 2-3 בתוכנית רש/760 עבור עיריית רמת השרון</u>**

<u>מענה מס' 1 לשאלות המשתתפים</u>

עיריית רמת השרון מתכבדת להעביר התייחסותה בקשר עם שאלות שהופנו על ידי משתתפי ההליך.
על המציעים לצרף מסמך זה להצעתם חתום על ידם בחתימה ובחותמת.

מס"ד	מס' העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.1	מסמך א', ס' 1.3	מעבר למטלה בהסכם הגג, נודה להבהרה האם התקבלה הסכמה עקרונית של לשכת התכנון המחוזית ו/או המשרד להגנת הסביבה לשינוי הייעוד ותוספת יח"ד משמעותית בסמיכות לאיילון.	חלק מהתחייבויות העירייה במסגרת הסכם הגג הן לקדם תוכנית העצמת זכויות ועירוב שימושים במתחמים נושא המכרז.
.2	מסמך א', ס' 1.3	נבקש להבהיר כי תוגש תכנית אחת למתחמים 2-3 כאשר יהיו בה שני מתחמים לאיחוד וחלוקה. לא יוגשו שתי תכניות נפרדות.	הבקשה אינה מתקבלת. כאמור בסעיפים 1.5 ו-1.7 למסמך א', קידום התב"ע יחייב הגשת שני מתחמים בשני קווים כחולים, תוכנית נפרדת לכל מתחם.
.3	מסמך א', ס' 1.7	נבקש לקבל את החומרים הקיימים: סקרים ומסמכי רקע שנערכו עד כה כהמשך לרש/760, וכן את סטטוס התכנון הנוכחי של משרד האדריכלים שמלווה כעת את העירייה.	המסמכים שיועמדו לרשות הזוכה במועד תחילת ההתקשרות הם התב"ע על נספחיה כמפורט באתר רמ"י (סעיף 1.24 למסמך א').
.4	מסמך א', ס' 1.15	האם יש להציג בהצעה את הרכב הצוות המלא (מעבר לניהול הפרויקט)?	לא. במסגרת הראיון ניתן להגיע גם עם צוות.
.5	מסמך א', ס' 1.17	ברשימת היועצים המפורטת לא נכללים היועצים הבאים: יועץ פרוגרמה לשטחי ציבור, יועץ פרוגרמה כלכלית ויועץ כבישים. נבקש להבהיר כי יועצים אלה יידרשו בתחילת הפרויקט וימומנו על ידי העירייה על פי סעיף 1.18.	ככל שיידרש יועץ נוסף מעבר ליועצים המפורטים בסעיף 1.17 למסמך א', העירייה תתקשר עמו ותשלם את שכרו, והוא יעבוד תחת מנהל הפרויקט באופן מלא כמו יתר היועצים (סעיף 1.18 למסמך א').
.6	מסמך א', ס' 1.17	נבקש להבהיר את היקף העבודה הנדרש מהמודד לאחר הכנת תצ"ר: האם נדרשים שירותיו עד אישור ככשר לרישום? רישום בפועל?	מטלות המודד כוללות הכנות תצ"ר ואישורו בפועל.

_____

חתימה וחותמת המציע

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.7	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	האם הדרישה ל-2,000 יח״ד מתייחסת לסך יחידות הדיור בתוכנית או לתוספת נטו (למשל בתוכניות התחדשות עירונית)?	הדרישה היא ל- 2,000 יח״ד חדשות.
.8	מסמך א׳, ס׳ 3.1.2	מבקשים כי יעודכן הסעיף כך שנציג המציע (שכיר) יהיה בעל תעודה בתכנון ערים, כפי שמקובל במכרזים העוסקים בניהול תכנון גם בפרויקטים של רמ״י ומשב״ש.	בקשה נדחית.
.9	מסמך א׳, ס׳ 3.1.2, 3.2.8	תנאי הסף דורש כי המציע, בעל מניות בו או עובד מטעמו יהיה מהנדס או אדריכל רשום. מבוקש לאפשר עמידה בתנאי גם באמצעות בעל תואר שני בתכנון ערים ואזורים ממוסד אקדמי מוכר, אשר ישמש ראש הצוות ומנהל הפרויקט מטעם המציע. השירות נשוא המכרז הוא ניהול וקידום תכנון סטטוטורי (תב״ע), שבליבו ידע ומומחיות תכנונית, ואילו עריכת התוכנית עצמה נעשית ע״י משרד האדריכלים שהעירייה התקשרה עמו בנפרד. מתכנני ערים מוסמכים מנהלים באופן שגרתי הליכים סטטוטוריים מסוג זה מול מוסדות התכנון, והרחבת התנאי תגדיל את מעגל המציעים הכשירים ואת התחרות. בהתאם, נבקש לעדכן את סעיף 3.2.8 כך שניתן יהיה לצרף העתק תעודת התואר.	בקשה נדחית.
.10	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1, 12.7; נספח א׳2	לצורך ניקוד האיכות (10 נק׳ לכל תוכנית נוספת), נבקש לשקול מדרג ניקוד נוסף גם בגין תוכניות שהופקדו או אושרו להפקדה.	ביחס לתנאי האיכות בלבד ניתן יהיה לקבל ניקוד בגין תוכניות שהופקדו.
.11	מסמך ב׳	במסמך מצוינים תהליכים 6 ו-7 של משרד השיכון (תכנית בינוי ותכנון מפורט לביצוע). נבקש להבהיר כי התכולה הנדרשת לכלל היועצים במסגרת מכרז זה הינה תהליך 5, תכנון תב״ע בלבד.	בקשה מתקבלת. ההפניה במכרז למתן השירותים היא בהתאם לתהליך 5.

_____

חתימה וחותמת המציע

מס"ד	מס' העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.12	מסמך ב', ס' 1.3 ; מסמך ה', ס' 6.5	התמורה קבועה ואינה צמודה במשך 36 חודשים, ואין תמורה נוספת בגין הארכת לוחות זמנים. נבקש לפרט את לוח הזמנים המשוער לקידום התוכניות, ולהוסיף מנגנון תמורה נוספת או עדכון תמורה במקרה שההליך יתארך מעבר לתקופה סבירה מסיבות שאינן תלויות במנהל הפרויקט.	כאמור בסעיף 1.3 למסמך ב' ובסעיפים 6.5-6.6 להסכם, מעבר להצמדה בגין תשלומים שישולמו לאחר 36 חודשים מיום החתימה על ההסכם, לא תשולם תמורה נוספת.
.13	מסמך ה', ס' 6.2.1, עמ' 45	בהתייחס לסעיף 6.2, אבני דרך לתשלום, לעניין אבן הדרך הראשונה (סעיף 6.2.1) : נבקש להבהיר מהו התוצר הנדרש לצורך אישור אבן דרך זו, ובפרט האם מדובר באישור החלופה התכנונית על ידי העירייה והגשתה לוועדה המקומית, או שמא נדרש גם אישור הוועדה המקומית.	אבן הדרך הראשונה מתקיימת עם אישור החלופה התכנונית על ידי העירייה והגשתה לאישור הוועדה המקומית (סעיף 6.2.1 להסכם). אישור הוועדה המקומית לתוכנית מהווה את אבן הדרך השנייה (סעיף 6.2.2 להסכם).
.14	מסמך ה', ס' 6.2.1, 6.2.2, עמ' 45	בהתייחס לסעיף 6.2, אבני דרך לתשלום, לעניין אבני הדרך הראשונה והשנייה (סעיפים 6.2.1-6.2.2) : נבקש לבחון שינוי בפריסת אבני הדרך לתשלום, כך שאבן הדרך הראשונה תתייחס להצגת החלופות התכנוניות ובחירת החלופה המועדפת על ידי העירייה, ואילו אבן הדרך השנייה תתייחס לאישור התוכנית על ידי הוועדה המקומית. זאת, במטרה לייצר הלימה בין אבני הדרך לתשלום לבין שלבי העבודה והתוצרים התכנוניים בפועל.	בקשה נדחית.
.15	מסמך ה', ס' 6.2	נבקש לעדכן את אבני הדרך כך שיהיו בהלימה להיקף ותהליך העבודה : 1. הגשת דוח מצב קיים וניתוח חלופות לאישור העירייה ; 2. אישור החלופה התכנונית על ידי העירייה והגשה לאישור הוועדה המקומית ; 3. אישור הוועדה המקומית לתוכנית ; 4. מעבר תנאי סף ; 5. אישור התוכנית להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית ; 6. פרסום התוכנית להפקדה ; 7. דיון בהתנגדויות ; 8. מתן תוקף בוועדה המחוזית ופרסום ברשומות.	בקשה נדחית.

_____

חתימה וחותמת המציע

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.16	מסמך ה׳, ס׳ 6.2, 6.4 ; מסמך א׳, ס׳ 12.13	אבן הדרך הראשונה לתשלום (אישור החלופה התכנונית והגשה לוועדה המקומית) צפויה להגיע לאחר תקופה ארוכה. נבקש לשקול פיצול אבן הדרך הראשונה והוספת תשלום בגין שלבים מוקדמים, כגון סקר מצב קיים, פרוגרמה והכנת חלופות, כמקובל בהרשאות תכנון של משב״ש ורמ״י.	בקשה נדחית.
.17	מסמך ה׳, ס׳ 11.4 ; נספח ה׳2	לפי האמור בסעיף 11.4, ביטוח אחריות מקצועית צריך להיות 4 מיליון ולא 6 מיליון כפי שכתוב באישור הביטוחים. אנו מבקשים לתקן זאת.	אין סתירה. גבולות האחריות בסעיף 11.4 להסכם מתייחסים לביטוחי היועצים שמנהל הפרויקט מעסיק מטעמו, ואילו גבולות האחריות בנספח ה׳2 (אישור קיום ביטוחים) מתייחסים לביטוחי מנהל הפרויקט עצמו.
.18	מסמך ה׳, ס׳ 11.4 ; נספח ה׳2	קיימת אי-התאמה בין גבולות האחריות בגוף ההסכם לבין אישור קיום הביטוחים, הן בביטוח צד ג׳ והן בביטוח אחריות מקצועית. נבקש להבהיר אילו גבולות אחריות מחייבים, ולשקול הפחתתם בהתאם להיקף ההתקשרות.	אין אי-התאמה. גבולות האחריות בנספח ה׳2 (צד ג׳ 2,000,000 ₪, אחריות מעבידים 20,000,000 ₪, אחריות מקצועית 6,000,000 ₪) חלים על מנהל הפרויקט עצמו. גבולות האחריות בסעיף 11.4 להסכם הם גבולות מזעריים לביטוחי היועצים שמנהל הפרויקט מעסיק מטעמו.
.19		נודה לקבלת מפה של הפרויקט ונתונים כמותיים, או לחילופין אישור לכך שניתן להסתמך על הנתונים הכמותיים המצויים ברש/760 עבור המתחמים שבנדון.	המסמכים שיועמדו לרשות הזוכה הם התב״ע על נספחיה כמפורט באתר רמ״י. מתחמים 2-3 אמורים לתת מענה לכ-4,000 יח״ד (סעיף 1.3 למסמך א׳). הנתונים במכרז נועדו למתן מידע ועל המשתתפים לוודא אותם בעצמם (סעיף 1.24 למסמך א׳).
.20	מסמך א׳, ס׳ 11.1	מבקש לעדכן את מועד ההגשה כשבועיים לאחר מענה לשאלות הבהרה.	בקשה נדחית.
.21	מסמך א׳, ס׳ 12.12	מבקש להבין כיצד נקבע תקציב של 1.5 מיליון ₪? על פי איזה תעריף?	בקשה נדחית.
.22	מסמך א׳, ס׳ 1.9	האם התקציב לא כולל בה״ת?	הבה״ת כלול בתכולת השירותים ובתמורה (סעיף 1.9 למסמך א׳).
.23	מסמך א׳, ס׳ 1.9	על חשבון מי סקר עצים?	סקר העצים כלול בתכולת השירותים ובתמורה (סעיף 1.9 למסמך א׳).

_____

חתימה וחותמת המציע

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.24	מסמך א׳, ס׳ 1.9	על חשבון מי בדיקות קרקע?	סקר קרקע מזוהמת כלול בתכולת השירותים ובתמורה (סעיף 1.9 למסמך א׳).
.25	מסמך א׳, ס׳ 1.17	על חשבון מי יועץ נגישות ובטיחות?	יועץ נגישות ובטיחות אינו נכלל ברשימת היועצים שבסעיף 1.17 למסמך א׳. ככל שיידרש, העירייה תתקשר עמו ותשלם את שכרו, והוא יעבוד תחת מנהל הפרויקט (סעיף 1.18 למסמך א׳).
.26	מסמך א׳, ס׳ 1.17	על חשבון מי קונסטרוקטור?	קונסטרוקטור אינו נכלל ברשימת היועצים שבסעיף 1.17 למסמך א׳. ככל שיידרש, העירייה תתקשר עמו ותשלם את שכרו, והוא יעבוד תחת מנהל הפרויקט (סעיף 1.18 למסמך א׳).
.27	מסמך א׳, ס׳ 1.3	מה כמות יח״ד מתוכננות בכל מתחם?	מתחמים 2-3 נושא המכרז אמורים לתת מענה לכ-4,000 יח״ד (סעיף 1.3 למסמך א׳).
.28	מסמך ה׳, ס׳ 6.2	מה שלבי התוכנית?	שלבי התוכנית לעניין התשלום הם אבני הדרך שבסעיף 6.2 להסכם, לכל תוכנית בנפרד: אישור החלופה התכנונית ע״י העירייה והגשתה לאישור הוועדה המקומית; אישור הוועדה המקומית לתוכנית; אישור התוכנית להפקדה בתנאים בוועדה המחוזית; פרסום התוכנית להפקדה; מתן תוקף לתוכנית בוועדה המחוזית ופרסומה ברשומות.
.29	מסמך א׳, ס׳ 1.3	מה שטח כל תוכנית?	כמפורט במסמכי התוכנית.
.30	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	תנאי הסף בסעיף 3.1.1 דורש ניסיון בניהול תכנון של 3 תב״עות של 2,000 יח״ד לפחות שקיבלו תוקף ופורסמו ברשומות מיום 1.1.2010. האם ניסיון בניהול תוכנית מתאר כוללנית / תוכנית לפי תמ״ל (ותמ״ל) שפורסמה ברשומות, או תוכנית בהיקף גדול בהרבה הנמצאת בשלב מתקדם מאוד (לאחר הפקדה), יוכרו לצורך עמידה בתנאי הסף?	בקשה נדחית.
.31	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	האם ניתן להציג ניהול תכנון של תוכניות אורכיות כבישים ומסילות?	בקשה נדחית.

_____

חתימה וחותמת המציע

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.32	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	האם לעמידה בתנאי הסף ניתן להציג פרויקט בביצוע, ששלב באומדן של 5 מיליון ביצוע הסתיים, אך היקף הפרויקט רחב וטרם הושלם ביצועו?	השאלה אינה רלוונטית למכרז זה. תנאי הסף לעניין ניסיון המציע מפורט בסעיף 3.1.1 למסמך א׳.
.33	מסמך ב׳, ס׳ 1.2	במסמכי המכרז נקבע כי לעירייה שמורה ׳זכות וטו׳ להורות על החלפת נותן שירות או יועץ מטעם הזוכה בהתראה של 7 ימים וללא צורך בנימוק מיוחד. מבקש להבהיר: האם צוות היועצים שיציג הזוכה במועד הזכייה יאושר מראש ע״י העירייה? ככל שתידרש החלפת יועץ במהלך הפרויקט שלא בשל כשל מקצועי, האם יינתן לזוכה פרק זמן סביר (של 30 יום לפחות) להתקשרות חלופית?	המתכננים והיועצים יובאו לאישור העירייה טרם העסקתם (סעיף 1.15 למסמך א׳). החלפת נותן שירות לפי הוראת העירייה תיעשה באופן מיידי ובכפוף לאישור העירייה לגורם המחליף (סעיף 1.6 למסמך ב׳).
.34	מסמך ה׳, ס׳ 6.5	נקבע כי התמורה תישאר קבועה ללא הצמדה במשך 36 חודשים מיום חתימת החוזה. לאור העובדה שמשך הליכי תכנון בוועדה המחוזית אינו בשליטת מנהל הפרויקט, האם במקרה של עיכוב בקידום התוכנית שאינו באחריות מנהל הפרויקט (כגון עיכובי מוסדות תכנון), מנגנון ההצמדה למדד יוחל החל מהחודש ה-13 או ה-24 לחתימת ההסכם?	לא. התמורה תוצמד רק בגין שירות שניתן בחלוף 36 חודשים מיום חתימת העירייה על החוזה (סעיפים 6.5-6.6 להסכם).
.35	מסמך ה׳, ס׳ 6.2	התמורה משולמת לפי 5 אבני דרך של 20% כל אחת. הליכי דיון והפקדה בוועדה המחוזית עשויים להימשך זמן רב. האם במצב שבו תוכנית מעוכבת במוסד התכנון מעל 12 חודשים בין אבן דרך אחת לבאה אחריה (ללא אשמת הזוכה), ישולם תשלום ביניים/יחסי בגין עבודת הניהול השוטפת?	לא. התמורה תשולם בהתאם לאבני הדרך שבסעיף 6.2 להסכם, ומעבר להצמדה בגין תשלומים שישולמו לאחר 36 חודשים לא תשולם תמורה נוספת בגין התארכות הפרויקט (סעיף 1.3 למסמך ב׳).
.36	מסמך ה׳, ס׳ 3.13	בסעיף 1.14 מצוין כי השירותים מתוקצבים ב-100% ע״י רמ״י, אך נכון לפרסום נמסרה הרשאה תקציבית חלקית בלבד, והעירייה רשאית לדחות תשלומים. מבקש לאשר כי חובת העירייה לשלם את החשבונות המאושרים במועדם (שוטף+45) הינה מוחלטת ואינה מותנית בהעברת הכספים בפועל מרמ״י לעירייה.	לא ניתן לאשר. כאמור בסעיף 3.13 להסכם ובסעיף 1.14 למסמך א׳, השירותים מתוקצבים על ידי רמ״י ולעירייה שמורה הזכות לדחות תשלומים בהתאם לחוק מוסר תשלומים לספקים, התשע״ז-2017.

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
.37	מסמך ה׳, ס׳ 7.2.2	סעיף 7.2.2 קובע כי הזוכה לא יהיה זכאי לתמורה נוספת בגין שינויי תכנון או סבבים חוזרים. האם הוראה זו מוגבלת לשינויים שוטפים, ואילו במקרה של שינוי פרוגרמתי/תכנוני מהותי שיידרש ע״י העירייה או הוועדה המחוזית (כגון שינוי קו כחול, תוספת יח״ד משמעותית או שינוי ייעודי קרקע) המצריך הכנת נספחים מחדש, תאושר תמורה נוספת בגין תפוקות היועצים?	כאמור בסעיף 7.2.2 להסכם, מנהל הפרויקט לא יהא זכאי לתמורה נוספת בגין שינויי תכנון או סבבי תכנון חוזרים, אלא אם העירייה אישרה מראש ובכתב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, מתן תמורה נוספת בגינם וקבעה את שיעורה.
.38	מסמך א׳, ס׳ 1.9	סעיף 1.9 מונה נספחים כגון נספח הצללה, זיהום אוויר, רוחות, סקר טבע עירוני וסקר עצים. מנגד, רשימת היועצים שעל חשבון מנהל הפרויקט בסעיף 1.17 מפרטת יועצים סביבתיים ונוף כלליים. האם הכנת נספחים מתמחים (כגון אקולוג, מומחה לאקלים/רוחות/זיהום אוויר) נכללת בשכר היועצים שברשימה, או שהעירייה תתקשר עמם כ״יועץ נוסף׳ לפי סעיף 1.18?	הנספחים המנויים בסעיף 1.9 למסמך א׳, לרבות נספח הצללה, נספח זיהום אוויר, נספח רוחות, סקר עצים וסקר טבע עירוני, כלולים בתכולת השירותים ובתמורה, ואינם בגדר יועץ נוסף לפי סעיף 1.18.
.39	מסמך א׳, ס׳ 1.12	העירייה התקשרה בחוזה נפרד מול משרד האדריכלים ׳אורבך הלוי׳. במידה וייגרם עיכוב באבני הדרך או בהגשת תוצרים הנובע מאי-עמידה בלוחות זמנים של משרד האדריכלים, מבקש לאשר כי מנהל הפרויקט יהיה פטור מהטלת פיצויים מוסכמים או קנסות.	בקשה מתקבלת
.40	מסמך ה׳, ס׳ 14.2	ערבות הביצוע בסך 70,000 ₪ נדרשת לעמוד בתוקף עד לפרסום התוכנית ברשומות בתוספת 90 יום. האם ניתן לקבוע מנגנון להפחתת גובה הערבות ב-50% לאחר הגשת התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית?	בקשה נדחית.
.41	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	האם ניסיון בניהול תכנון מוקדם ומפורט של פרויקטי מגורים בהיקף של 2,000 יח״ד ומעלה (ולא דווקא ניהול תכנון סטטוטורי לתב״ע בלבד), יוכר לצורך עמידה בתנאי הסף?	תנאי הסף דורש ניסיון בניהול תכנון של תב״עות כמפורט בסעיף 3.1.1 למסמך א׳.

_____

חתימה וחותמת המציע

מס״ד	מס׳ העמוד והסעיף	השאלה/בקשת ההבהרה	מענה העירייה
42.	מסמך א׳, ס׳ 3.1.1	האם ניסיון בניהול תכנון וניהול פרויקטים בתחום התשתיות והתחבורה (כגון סלילת כבישים, מסילות רכבת, או מתחמי תחבורה משולבים) בהיקפים הנדסיים ותקציביים משמעותיים, יוכר כניסיון שקול לצורך עמידה בתנאי הסף?	תנאי הסף דורש ניסיון בניהול תכנון של תב״עות כמפורט בסעיף 3.1.1 למסמך א׳.

בברכה,

עיריית רמת השרון

_____

חתימה וחותמת המציע