

יום חמישי 21 אוקטובר 2021
סימוכין : מכרזים 2021

הנדון: מכרז מס' 20/2021
למתן שירותי תכנון- הכנת תכנית בניין עיר
למתחם ואדי אלפאש ב' בדלית אל כרמל
בהתאם לתכנית מתאר 356-032799
תשובות לשאלות הבהרה

להלן התייחסות המועצה המקומית דלית אל כרמל (להלן: "המועצה") לשאלות ההבהרה שנתקבלו עד ליום 13/07/2021 (להלן: "המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה"):

מס"ד	שאלה	התייחסות המועצה
1.	במסמכי המכרז סעיף 9.1 נכתב: "אומדן המועצה תמורת השירותים נשוא המכרז מפורטים במסמך ג' למכרז" במסמך ג לא מצויין האומדן. אודה לקבלתו.	מדובר בטעות סופר במכרז זה לא פורסם אומדן גלוי.
2.	בסעיף 9.1 נאמר כי אומדן המועצה מפורט במסמך ג' – אין פרוט כזה במסמך ג'. אנא העבירו אומדן או הסירו את ההתניה לעמידה באומדן המועצה. לחליפין האם ניתן לקבל את האומדן / תחשיב של משהב"ש להכנת התכנית נשמח לקבל התייחסותכם בהקדם על מנת להכין הצעה שלמה	מדובר בטעות סופר במכרז זה לא פורסם אומדן גלוי.
3.	List of Items, Schedule of Requirements, Scope of Work, Terms of Reference, Bill of Materials required.	מפורסם בחוברת המכרז. ניתן לעיין בחוברת המכרז באתר האינטרנט של המועצה או פיזית באגף ההנדסה.
4.	Soft Copy of the Tender Document through email.	המועצה לא שולחת את חוברת המכרז בדואר אלקטרוני. ניתן להוריד את חוברת המכרז מאתר המועצה.
5.	Names of countries that will be eligible to participate in this tender	אין התעניינות ממדינות אחרות.
6.) Information about the Tendering Procedure and Guidelines	מפורסם בחוברת המכרז באתר האינטרנט של המועצה.
7.	Estimated Budget for this Purchase	למכרז זה לא פורסם אומדן גלוי
8.	Any Extension of Bidding Deadline	אין הארכה למועד הגשת המכרז.



<p>אין הגבלה לגבי זמן הפגישות</p>	<p>Any Addendum or Pre Bid meeting Minutes</p>	<p>9.</p>
<p>הועברה הודעת הבהרה במייל ובאתר המועצה. אין דחיה של ההגשת המכרז.</p>	<p>נבקש לדחות את תאריך ההגשה, לחליפין להעביר תשובות קודם. חלק מההבהרות יכולות להפיע מהותית על הכנת הצעת המחיר ובחירת היועצים, שבועיים לא יספיקו לעדכן את ההצעה במידה ויהיו שינויים מהותיים</p>	<p>10.</p>
<p>ניתן להציג המלצות שלא בנוסח שפורסם. הנוסח שפורסם הינו בגדר המלצה בלבד ואיננו מחייב.</p>	<p>סעיף 5.2 – המלצות: נבקש לאפשר להציג המלצות קיימות / נוסחים אחרים יחד עם רשימת ממליצים. במקרים רבים הממליצים המיועדים כבר אינם עובדים באותו תפקיד, ומחליפיהם מסרבים לחתום ובוודאי שלא יחתמו על עבודה שלא ביצעו / פיקחו / ליוו.</p>	<p>11.</p>
<p>המתחמים המתכוננים הינם בשיפועים לא גבוהים יחסית לאזורים אחרים בישוב.</p>	<p>מה השיפועים הממוצעים בכל אחד מהמתחמים לתכנון</p>	<p>12.</p>
<p>לאחר גיבוש תוכנית שלד יוחלט מה הקני"מ הרצוי ובהתאם להנחיות משרד השיכון</p>	<p>נבקש שתבהירו מהו קני"מ לתכנית 1:1,250 או 1:1,000</p>	<p>13.</p>
<p>נתוני הבינוי הינם בהתאם לתוכנית המתאר הכוללנית.</p>	<p>נבקש לקבל את נתוני הבינוי במ"ר לכל ייעוד בתכנית</p>	<p>14.</p>
<p>אין מיפוי של הבעלויות אולם למעלה מ-90% מהקרקע בבעלות פרטית.</p>	<p>מהי חלוקת הבעלויות בשטח לתכנון, האם ניתן לקבל מפת בעלויות</p>	<p>15.</p>
<p>המועצה תפיץ את המידע ברשתות החברתיות ותעשה ככל שניתן לעזור להפיץ הודעות לבעלי הקרקע.</p>	<p>בהליך איחוד וחלוקה, האם המועצה תעזור בהעברת הודעות לבעלי הקרקע</p>	<p>16.</p>



<p>מצופה שיהיה שיתוף ציבור עם כל בעלי הקרקע בגבול התוכנית.</p>	<p>17. שיתוף ציבור – לאור העובדה שנעשה הליך שיתוף ציבור בתכנית המתאר הכוללת, נבקש שתגדירו מה התכולה הנדרשת. האם נדרש שיתוף ציבור מול כל התושבים בכל מתחם או רק מול בעלי עניין. האם מדובר על בנושאי איחוד וחלוקה או נושאים אחרים.</p>	
<p>פגישות שיתוף הציבור יתקיימו במבנים בבעלות המועצה על המציע להכין את החומרים לפגישה על חשבוננו.</p>	<p>18. פגישות שיתוף ציבור: היכן יתקיימו, מי נושא בעלויות מפגשים אלו</p>	
<p>השלב הסופי הינו אישור ורישום.</p>	<p>19. מה השלבים הסופים של האיחוד וחלוקה (רשום או ללא) והתצ"ר (אישור ורישום או רק אישור)</p>	
<p>המועצה תשא בעלות הפרסום בעיתונות בשלטים ובדואר רשום הכל לפי דרישת הועדה המחוזית</p>	<p>20. מי נושא בעלויות פרסום הודעות על הפקדת התכנית וכו' על גבי שילוט ובעיתונות.</p>	
<p>על הזוכה להוציא נסחי טאבו עדכניים על חשבוננו ובכל שלב בו נדרש להוציא נסחים מעודכנים.</p>	<p>21. מי נושא בעלויות הפקת נסחי טאבו?</p>	
<p>מדובר בהכנת תב"ע כך שלא נדרש בדיקת קרקע.</p>	<p>22. מי נושא בעלויות בדיקות קרקע?</p>	
<p>אגרות תצ"ר הינן על חשהון המציע הזוכה</p>	<p>23. מי נושא בעלויות אגרות תצ"ר?</p>	
<p>לאחר הכנת תוכנית שלד למתחמים יוחלט כיצד יתבצע התכנון המפורט יתכן והעבודה תתבצע בשלבויות או לחילופין תפוצל התוכנית למספר תוכניות על פי המתחמים בתוכנית המתאר הכוללת.</p>	<p>24. האם כל שטח המפורט במכרז (1,430 דונם) יקודם במקביל במסגרת תכנית אחת או שיטנה אפשרות לפצל למספר תכניות?</p>	
<p>הקני"מ של תוכנית הבינוי יהיה לפי דרישות משרד השיכון.</p>	<p>25. מה נדרש במסגרת תכנית הבינוי ובאיזה קני"מ? האם בדומה לתהליך 6 לפי משרד הבינוי והשיכון תכנית בינוי ופיתוח 1: 500 או נספח בינוי רגיל של תב"ע?</p>	
<p>מדובר בטעות סופר. במכרז זה לא פורסם אומדן גלוי.</p>	<p>26. עפ"י מסמכי המכרז יש לנקוב בהצעה "מחיר לתכנון דונם לשטח" כך שהסכום לא יעלה על הסכום אותו קבעה המועצה עבור תכנון דונם. היכן במסמכי המכרז מופיעה סכום המקסימום לדונם כפי שנקבע ע"י המועצה?</p>	



<p>27. אין הגבלה לכמות פרויקטים נוספים שניתן להציג.</p>	<p>עפ"י הקריטריונים לבחינת ההצעות נרשם כי במסגרת הראיון על המציע להציג פרויקטים נוספים מעבר לפרויקטים שהוצגו בתנאי הסף. כמה פרויקטים נוספים נדרש להציג? כמה תכניות מרשויות אחרות, על קרקע פרטית נדרש להציג?</p>
<p>28. מדובר ביועצים המרכזיים בפרויקט יועץ חברה ושיתוף ציבור, מתכנן תנועה וכבישים, אדריכל נוף וסביבה, שמאי מקרקעין ומוודד. וכל יועץ שיידרש לצורך השלמת התכנון</p>	<p>28. במסמך הנ"ל רשום כי נדרש להציע "אנשי מפתח". מה הכוונה וכמה אנשי מפתח נדרש להציג?</p>
<p>29. על מנת לעמוד בתנאי הסף יש להגיש 5 המלצות המוכיחים פרויקטים שנעשו בעבר. בנוסף ניתן לקבל 5 נקודות על כל המלצה מעבר לתנאי הסף עד למקסימום 25 נק'. ניתן לצרף המלצות שלא בפורמט שצורף למכרז.</p>	<p>29. כמה המלצות יש להציג והאם ניתן להגיש בפורמט שונה מהמסמך שצורף למסמכי המכרז?</p>
<p>30. חישוב יחידות הדיור בהתאם להוראות תוכנית המתאר במתחמים המתוכננים.</p>	<p>30. לפי מסמכי התכנית מתקבל 5,000 יח"ד. על פי הרשום רשום במסמכי התכנית במתחמים 9.2 ו-9.3 שהצפיפות היא 8-10 יח"ד נטו לדונם, אם עושים חישוב של 8 יח"ד ברוטו לדונם כפול 1431 דונם אז מתקבל -11,440 יח"ד, כפי שכתוב במסמכי המכרז. האם מדובר על 11,440 יח"ד כפי שכתוב במכרז או על 5,000 יח"ד כפי שכתוב בתכנית?</p>
<p>31. לא ניתן להקטין את סכום הערבות.</p>	<p>31. הסכום לערבות מכרז הינו 50,000 ש"ח. סכום זה הינו גבוה. האם ישנה אופציה להקטין את סכום הערבות הנדרש להגשת המכרז?</p>



<p>הצפיפות תהיה לפי הוראות תוכנית המתאר הכוללת.</p>	<p>32. רשום כי שטח התכנית 1,430 דונם וצפיפות נומינלית בתכנית המתאר הינה 8 יח"ד לדונם (כ- 11,440 יח"ד). מאחר ולא יתכן שכלל השטח יהיה ביעוד מגורים - האם צפיפות של 8 יח"ד לדונם הינה צפיפות ברוטו או צפיפות נטו לדונם מגרש מגורים? כמו כן, האם צפיפות ריאלית של 3.5 יח"ד לדונם הינה ברוטו או נטו למגרשי המגורים ?</p>	
<p>מצופה רישום תצ"ר מלא כולל רישום בטאבו בסוף תהליך התכנון.</p>	<p>33. רשום "הסדרת בעלויות במידה ויידרש". מה הכוונה? האם מצופה מהמתכנן לרשום את הבעלים בטאבו ?</p>	
<p>מדובר בטעות סופר במכרז זה לא פורסם אומדן גלוי.</p>	<p>34. בסעיף רשום כי "אומדן המועצה תמורת השירותים נשוא המכרז מפורטים במסמך ג' למכרז. הצעת המחיר תנקוב בסכום לתכנון דונם, כשהסכום לא יעלה על הסכום אותו קבעה המועצה.. " נספח ג' אינו מכיל אומדן זה ולכן לא ניתן למלא את ההצעה כמתבקש</p>	
<p>אבני הדרך לתשלום מתווים על ידי משרד השיכון ולכן לא ניתן לשנות את אבני הדרך</p>	<p>35. אבן דרך ד' הינה שלב עמוס בתשומות עבודה וכולל גם את הערכת החלופות, עיבוד חלופה נבחרת וכן הכנת מסמכים ודיון בועדה המקומית. האם ניתן לפצל את השלב ל- 2 אבני דרך :</p> <p>1. עיבוד חלופה נבחרת – 20%</p> <p>2. דיון בועדה מקומית- 10%</p>	





المجلس المهني دالة الكرمل
 המועצה המקומית דאלית אל כרמל

مكتب الهندسة
 אגף הנדסה

לא	לפי המצוין בסעיף, ניתן דגש על תכנון קרקעות פרטיות במגזר הלא יהודי . לנושא זה – האם תכנון קרקעות אשר נמצאות בתביעת בעלות נחשבות לעניין זה כקרקעות פרטיות .	36.
המתחם לתכנון הוא מתחמים 9.1, 9.2, 9.3 ו-3.3 לפי תוכנית מתאר הכוללנית.	אם אפשר להעביר איתור מתחם ברור יותר, ונבקש לוודא שמדובר מתחמים 9.1, 9.2, 9.3 בלבד – בתשריט איתור שהועבר נראה שנכלל גם מתחם 3.3	37.
צריך המלצה המוכיחה את הניסיון הדרוש לפי תנאי הסף	האם נדרשת המלצה ספציפית לכל פרויקט בתנאי סף?	38.
לפי דרישות משרד השיכון.	האם נספח הבינוי שנדרש הוא בקניימ 1: 500	39.

יש לצרף את מסמך הבהרות זה חתום בחותמת וחתומת המציע למעטפת המכרז.

חתומת המציע

בכבוד רב,

אינג' נסרין סקר-זקסה
 מהנדסת הרשות

העתקים:

מר דאהש חלבי
 מר אמיר סאלח
 עו"ד רינה לפידות
 - מנכ"ל המועצה .
 - יו"ר וועדת מכרזים .
 - יועמ"ש המועצה.



טל: 04-6880680/1/2 | פקס: 04-6880687 | דאלית אל כרמל מיקוד 30056

מועצה דאלית אל כרמל