



מועצה אזורית הערבה התיכונה

מכרז פומבי מס' 20-03-26

למתן שירותי תכנון וניהול תכנון לרבות צוות תכנון
עבור הכנת תכנית מפורטת (תב"ע) למנחת עין יהב

הבהרות ומענה לשאלות

המועצה מבקשת להבהיר ולמסור תשובות לשאלות שהתקבלו אצלה בקשר עם המכרז כמפורט להלן.
התשובות הנמסרות להלן מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
על כל מציע לאשר בחתימתו את קבלת התשובות ולהגיש מסמך זה יחד עם ייתר מסמכי המכרז.
לאחר הכרזה על זוכה במכרז, הרשות תכלול את השינויים במסמכי המכרז שאושרו על ידה כמפורט להלן,
בחווה ההתקשרות המעודכן שייחתם עם המציע הזוכה והמציע הזוכה יהיה מחויב לחתום על הנוסח
המתוקן של החווה.

א. הבהרות מטעם המועצה

1. מובהר כי לרשימת חברי הצוות המשלים המפורטת בסעיף 2.1.4.1 לכתב ההוראות במכרז יתווספו יועצים כדלקמן : מודד, אגרונום (ביחד עם עורך סקר העצים), גיאולוג ועורך סקר סיסמי, יועץ אקוסטי.
2. מובהר כי המציע הזוכה יידרש להכין, במסגרת עבודתו, את כל הסקרים והמסמכים המקצועיים הנדרשים לצורך התב"ע, בין אם פורטו במסמכי המכרז ובין אם לא.
3. מובהר כי בסעיף 2.1 (עיקרי התכנית) בנספח א' לחווה יתווסף לאחר שלב גיבוש הפרוגרמה לתכנון ראשוני – שלב של ביצוע "פרה-רולינג" לפרוגרמה מול הועדה המחוזית או הות"ל.

ב. מענה לשאלות

מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
1	פרק 2 – השירות הנדרש	2.1.4.1	מניסיונו מתכנן חשמל לא נדרש בשלב התב"ע – מבקשים לבטל את הדרישה לכלול יועץ זה בצוות התכנון.	מובהר כי תידרש התייעצות עם יועץ חשמל לצורך נושאים עקרוניים כגון מיקום פילרים, התחברויות, חדרי טרפו, הזנה, קווי מתח סמוכים וכו'.
2	פרק 2 – השירות הנדרש	2.1.4.1	מבקשים לקבל מידע לגבי מהות השימור הנדרש. ככל שאין מבקשים לבטל את הדרישה לכלול יועץ שימור בצוות התכנון.	הבקשה נדחית. מובהר כי חלק מהמקרקעין מסומנים כאתר עתיקות או אתר הסטורי.
3	פרק 3 – בחינת ההצעות	3.1	ניסיון אדריכל – במסגרת התכנית שיוצגו כניסיון האדריכל מבקשים לכלול:	הבקשה נדחית



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
			1. תכניות ששטחן עולה על 80 דונם. 2. תכניות שעברו בדיקת תנאי סף ונמצאות לקראת דיון להפקדה. 3. תכניות עם נושאים נוספים: • תכניות ולמ"ב. • תכניות נושאיות לשדה תעופה או מנחת. • תכנית תקנונית (תמ"א / רשות מקומית).	
4	פרק 9 – הוראות כלליות	9.7	לא מובן מה מטרת העברת ערבות בנקאית טרם זכייה במכרז. מבקשים לתקן כי הערבות תוגש עם זכייה במכרז.	הבקשה נדחית
5	נספח ג' – תנאי תשלום	07.0	התכנית הינה בבעלות אחת ותוגש ללא איחוד וחלוקה (בכל סטטוס אחר יידרש שמאי). מבקשים לבטל את סעיף הכנת תצ"ר ולחלק את הסכום בין אבני דרך 1-6.	הבקשה נדחית. מובהר כי יש לכלול הכנת תצ"ר
6	3	3.1	מבקשים הבהרה כי תואר במקרקעין מהטכניון (הכוללת קורסים בתכנון ערים ומדיניות מקרקעין) כלול בהגדרת "תואר אקדמי רלוונטי לתכנון שד"ת" ליועץ תעופה.	מבלי לפגוע בכלליות האמור במסמכי המכרז, מובהר כי תואר במקרקעין מהטכניון הינו תואר רלוונטי לתכנון שדה תעופה עבור יועץ תעופה.
7	2	2.1.4.1	ברשימת היועצים המפורטת לא מופיע מודד ומנהל פרויקט. נבקש להבין האם נדרשים יועצים אלו. באם כן – נבקש לעדכן את שכ"ט בהתאם	מובהר כי נדרש מודד. מובהר כי מנהל הפרויקט מוגדר במסמכי המכרז כראש צוות תכנון
8	3	3.1	למען הסר ספק, נרצה לוודא כי בתנאי הסף לראש הצוות ניתן להציג גם תכנית מפורטת שאושרה בות"ל (תת"ל).	מובהר כי בתנאי הסף הקבועים במכרז עבור ראש הצוות ניתן להציג גם תכנית מפורטת שאושרה בות"ל.
9	3	3.1	עבור אדריכל, נבקש הקלה בתנאי הסף כך שטווח השנים יהיה 2015-2026 מהסיבה שתכניות תשתיות או אזוריות נרחבות מתוכננות לאורך זמן ממושך ולכן לא סביר לכלול רק תכניות מ-5 השנים האחרונות.	מובהר כי בהצגת הנסיון הנדרש עבור כל חברי הצוות המוביל (ראש צוות, אדריכל ויועץ תעופה) ניתן להציג נסיון שנצבר בין השנים 2017-2026 .



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
10	3	3.1	עבור אדריכל נבקש לכלול גם תכניות מפורטות לאזורי תעסוקה וכן תכניות מתאריות מטרופוליניות לאזורי תעשייה.	הבקשה נדחית
11	נספח א'	3.1	מבקשים להבהיר מהו קנה המידה הנדרש למסמכי התכנית.	1: 2,500
12		2.1.4	נבקש להבהיר האם נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי? האם התקבלו הנחיות הרשויות להכנת התסקיר/נספח?	מובהר כי תסקיר סביבתי הינו חובה וכי טרם התקבלו הנחיות בנושא.
13	נספח ב'	2	האם התכנית צפויה להיות מקודמת בות"ל או בועדה המחוזית?	מובהר כי התכנית תקודם באחד משני המסלולים כאמור.
14		4.6 9.12	האם נדרש לחתום על החוזה ההתקשרות בעת הגשת המכרז או לאחר זכייה? 4.6 כל מסמכי פנייה זו, על נספחיה, חתומים על ידי המציע, לרבות החוזה. 9.12 מציע שהצעתו תתקבל יחתום על הסכם תוך 10 ימים מיום ההודעה על הזכייה.	מובהר כי המציע נדרש לחתום על ההסכם ולהגישו עם ייתר מסמכי המכרז במועד הגשת ההצעה.
15	הוראות כלליות	9.7	האם יש נוסח ערבות להשתתפות במכרז? 9.7 המציע יצרף להצעתו ערבות בנקאית אוטונומית ובלתי מותנת, לא צמודה, על שמו על סך 20,000 ₪ בתוקף עד ליום 31.12.26, אי צירוף ערבות בהתאם יביא לפסילת ההצעה.	מובהר כי לא יצורף נוסח. הכוונה לנוסח מקובל של ערבות בנקאית אוטונומית.
16	8	8.6	מבקשים להצמיד את שכר הטרחה למדד המחירים לצרכן ביום חתימת ההסכם וזאת בפרט כאשר ידוע שרמי משלמים הפרשי הצמדה למדד.	מובהר כי התמורה שתשולם למציע הזוכה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן החל מהשנה השניה ממועד חתימת החוזה. החל מהשנה השניה לחוזה, לתמורה הנקובה בחוזה, עבור כל חלק שטרם שולם, יצטרפו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וזאת בחישוב שנתי שיערך אחת לשנה כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע בעת חתימת החוזה.



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
17	תנאי סף	3.1	מאחר שמסמכי תכנית אינם כוללים בהכרח את שמו ותפקידו של ראש צוות התכנון, נבקש לאשר כי ראש הצוות יוכל לפקח על מנהל מטעמו.	מובהר כי לא יהיה שינוי במסמכי המכרז.
18	תנאי סף	3.1 אדריכל	תנאי הסף מאפשרים גם בעל תואר שני בתכנון ערים ואזורים, ואילו רשימת המסמכים דורשת תעודה בתחום האדריכלות. נבקש לאשר כי בעל תואר שני מוכר בתכנון ערים עומד בתנאי וכי די בצירוף תעודת התואר.	מובהר כי עבור תפקיד האדריכל ניתן לצרף תעודה המעידה על תואר בתחום האדריכלות ו/או תעודת תואר שני בתכנון ערים.
19	תנאי סף	3.1 אדריכל	נבקש לאשר כי חמש התכניות יכולות להיות שילוב של תכניות תיירות, תשתיות ואזורי תעשייה, וכי אין צורך שכל חמש התכניות יהיו מאותו סוג.	מובהר כי תנאי הסף במכרז ברורים ולא יהיה בהם שינוי.
20	תנאי סף	3.1 אדריכל	נוכח אופייה הרב מערכתי של התכנית נשוא המכרז, הכוללת שילוב של שימושים ציבוריים, מסחריים, תשתיות, תחבורה וצרכים תעופתיים, נבקש לשקול הרחבת תנאי הסף כך שהניסיון המקצועי של האדריכל ייבחן על בסיס מהות ומורכבות התכניות ולא רק על בסיס ייעוד הקרקע, שטח התכנית או סוג הסמכות התכנונית. בהתאם, נבקש לאשר כי לצורך עמידה בתנאי הסף ניתן יהיה להציג גם תכניות בעלות תמהילי שימושים נוספים, וכן תכניות בשטח קטן מ-100 דונם, ככל שמדובר בתכניות מורכבות ומשמעותיות הכוללות הליך סטטוטורי וניסיון רלוונטי לניהול וקידום תכנון רב-תחומי. כמו כן, נבקש לאשר כי ניתן יהיה להכיר לצורך תנאי הסף גם בתכניות המקודמות בסמכות מחוזית וארצית, לרבות תכניות בעלות מאפיינים תשתיתיים, תחבורתיים או רב מערכתיים, ככל שהן מעידות על ניסיון מקצועי שווה ערך לניסיון המבוקש בסעיף. לחלופין, נבקש לאפשר עמידה בתנאי הסף באמצעות שילוב של תכניות מסוגים, שימושים, היקפים וסמכויות תכנון שונות, אשר במצטבר מעידים על ניסיון מקצועי מתאים ורלוונטי לעריכת וקידום התכנית נשוא המכרז.	מובהר כי תנאי הסף במכרז ברורים ולא יהיה בהם שינוי.
21	תנאי סף	3.1 יועץ תעופה	נבקש לפרט אילו תארים והכשרות נחשבים "תואר אקדמי רלוונטי לתכנון שדה תעופה", והאם ניתן לצרף תואר רלוונטי אחר בצירוף ניסיון	מובהר כי מבלי לפגוע בסמכותה של ועדת המכרזים לבחון ולהחליט בסוגיה, תארים אקדמאים רלוונטיים הם: אדריכל, מהנדס אזרחי, תכנון



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
			מקצועי בתחום התעופה ייחשב מתאים.	ערים, מקרקעין.
22	תנאי סף	3.1 יועץ תעופה	מבקשים הבהרה כי תואר במקרקעין מהטכניון (הכוללת קורסים בתכנון ערים ומדיניות מקרקעין) כלול בהגדרת "תואר אקדמי רלוונטי לתכנון שד"ת" ליועץ תעופה.	ראה סעיף 6.
23	תנאי סף	2.2	נבקש להבהיר האם אדריכל או יועץ תעופה המשמש כנותן שירותים רשאי להיכלל בהצעתם של יותר ממגיע אחד.	מובהר כי מבין חברי צוות התכנון המוביל רק יועץ תעופה רשאי להיכלל בהצעתם של מציעים שונים. למען הסר ספק המועמדים לאיש את תפקידי ראש צוות התכנון והאדריכל אינם יכולים להיכלל בהצעתם של מציעים שונים
24	השירות הנדרש	2.1.4.1	רשימת הצוות המשלים מוגדרת באמצעות המילים "בין היתר". נבקש לקבל רשימה סופית וסגורה של היועצים הכלולים בשכר הטרחה. יועץ נוסף שלא נכלל ברשימה יוזמן בתוספת תמורה שתסוכם מראש.	ראה הבהרה בסעיף 1.א ו- 2.א. למסמך זה.
25	נספח א' לחוזה	3.14	נבקש להבהיר כי נספחים נוספים שלא פורטו במסמכי המכרז ואשר יידרשו לאחר תחילת העבודה ייחשבו לשירות נוסף.	ראה הבהרה בסעיף 1.א ו- 2.א. למסמך זה.
26	חוזה/תנאי תשלום	5.2 ; נספח ג'	נבקש להבהיר במפורש האם הכנת תצ"ר, אישורה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין הם חלק מתכולת העבודה.	כן
27	נספח א'	3.11	נבקש לקבוע כי סקרים, בדיקות שטח, ניטורים ומעבדות שלא ניתן היה לצפות במועד ההצעה יתומחרו בנפרד.	ראה הבהרה בסעיף 1.א ו- 2.א. למסמך זה.
28	נספח א'	3.11	נבקש לפרט מהי תכולת "סקר הסיכונים" – סוג הסיכונים, הגורם המאשר, התוצרים והאם נדרשות בדיקות או מומחים נוספים.	כנדרש לצורך אישור התב"ע
29	נספח א'	4.7	נבקש לאשר כי התמורה כוללת הכנת שלוש חלופות וסבב תיקונים אחד לכל חלופה, וכי הכנת חלופות נוספות או שינוי מהותי לאחר בחירת חלופה יתומחרו בנפרד.	הבקשה נדחית
30	תמורה	6.4 ; נספח ב'	נבקש להבהיר מהו הסכום המרבי להצעה לפני מע"מ, לאור העובדה שההרשאה התקציבית נקובה כולל מע"מ וההצעה נדרשת לפני מע"מ.	מובהר כי נדרש לנקוב בסכום לא כולל מע"מ.



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
31	1	1	נבקש לקבל נתונים (גם אם לא מדויקים) לגבי היקפי הבינוי הצפויים במתחם לשימושים אזרחיים, ציבוריים ומסחריים.	מובהר כי יגובש במסגרת הפרוגרמה. אין בידי המועצה נתונים.
32	2	2.1.1	נבקש להבהיר האם ימונה מנה"פ גם מטעם המועצה? לצורך תיאומי פגישות וכו', או שראש הצוות הוא המנהל הבלעדי של הפרויקט.	מובהר כי את הפרויקט ילווה צוות מטעם המועצה.
33	3	2.1.4.1	נבקש לקבל רשימה סופית של צוות היועצים הנדרש. למשל- בהסכם בסעיף 7 נכתב כי מדידות כלולות בעבודה, אך בצוות המשלים לא נכלל מודד.	ראה הבהרה בסעיף א' למסמך זה.
34	4	3.1	ראש צוות: נבקש לוודא כי תב"ע לבי"ח שכללה מנחת בשטח ביה"ח עומדת בתנאי הסף.	מובהר כי הכנת תב"ע לבי"ח שכללה מנחת בשטח ביה"ח עומדת בתנאי הסף.
35	4	3.1	אדריכל: נבקש לוודא כי תב"ע שכללה בתוכה אז"ת בשטח של מעל 100 דונם עומדת בתנאים, וכן כי תב"ע לכביש ראשי בירושלים ותב"ע עבור בי"ח נחשבת לתכנית לתשתיות.	מובהר כי תנאי הסף במכרז ברורים ולא יהיה בהם שינוי.
36	7	4.5	נכתב כי הצעת המחיר הינה הנחה על מחיר מוצע, בעוד בפועל ההצעה היא מחיר פתוח. נבקש הבהרה.	מובהר כי המלה "הנחה" התווספה בטעות. על המציע להציע את הצעתו בהתאם לאמור בסעיפים 3.2 ו- 6 למסמכי המכרז
37	7	6.3	נבקש לוודא- האם הכוונה היא שיש להחתים את הגופים הנדרשים על א"ד בהתאם למפורט בטופס א"ד? הוא שאישור א"ד יהיה מול המועצה בלבד? למשל בטופס א"ד בשלב ראשון נכתב כי נדרש אישור מדידות, רישון ואתו"פ וכו'	מובהר כי האישור הינו מול המועצה
38	8	6.4	הנושא מאוד לא ברור והינו מהותי לצורך הגשת ההצעה: האם המשמעות היא שבהינתן שהצעת מחיר שלנו גבוהה מהתקציב הקיים, העבודה תוגבל עד לאחוז א"ד המשלים את התקציב הקיים, ובאם לא יתקבל תקציב נוסף העבודה תיעצר? למשל- אם ההצעה ע"ס 1.5 מלש"ח, יבוצע אחוז חלקי מהעבודה עד להגעה לתקציב, והעבודה תימשך רק בהינתן הגדלה? אנחנו רוצים לוודא שלא ייווצר מצב בו אנו נדרשים לבצע את העבודה במלואה בשכר השונה (נמוך) מהצעת המחיר שלנו.	מובהר כי הזמנת העבודה והחוזה יוגבלו לתקצוב המצוי בידי המועצה וככל שהתקציב לא יספיק, יבוצע חלק יחסי מהעבודה. מובהר כי המציע הזוכה לא יידרש להשלים את מלוא פרקי העבודה ללא תקצוב מלא עבור סכום התמורה בחוזה.



מס'	החלק במסמכי המכרז/עמ'	סעיף	שאלה	תשובה
39	8	8.6	נבקש לבחון בשנית את נושא ההצמדה. מנסיוננו בעבודה מול רמ"י משולמת הצמדה במלואה.	ראה תשובה לעיל.
40	8	8.6	נבקש לוודא כי מרבית הישיבות יתקיימו בזום ולא פרונטלית במועצה.	מובהר כי הישיבות יתקיימו לפי הצורך ובתיאום בין המועצה למציע הזוכה, תוך התחשבות בזמינות ובמרחקים.
41	13	נספח ב'- 5	ראו שאלה מס' 8	
42	23	6.3	נבקש לאפשר הגשת חשבונות חלקיים על חשבון א"ד. א"ד המופיעות במכרז הן כוללניות מאוד, כל שלב יכול לארוך חודשים ארוכים ולא סביר שלא לאפשר כל תשלום לצוות התכנון במשך זמן זה.	מובהר כי הדבר ייבחן בידי המועצה לאחר ההתקשרות בהסכם מול המציע הזוכה ובהתאם לקבלת התקצוב מרמ"י.
43	25	9.2	נבקש להוסיף שינויים שאינם נובעים מפגם בתכנון יבוצעו בתוספת תשלום שתסוכם מראש בין הצדדים.	הבקשה נדחית
44	25	9.3	נבקש להוסיף כי שינויים בתכניות שיבוצעו ללא אישור המתכנן – המתכנן אינו אחראי להם.	הבקשה נדחית
45	25	11.2	נבקש להוסיף לסעיף החרגה – לגבי עיכובים הנובעים מהמזמין, מהרשויות או מכוח עליון.	מובהר כי עיכובים בלוחות הזמנים שמקורם הבלעדי הוא בהתנהלות המזמין או עקב גורמים אובייקטיביים שאינם בשליטת נותן השירות, לא יבואו במנין הימים הקבועים בסעיף 11.2 לחוזה.
46	29	3.9	נבקש לוודא כי כפי שנכתב בסעיף 7 בחוזה- התשלום בגין ההדמיות הינו על חשבון המזמין ואינו חלק מהשכר הכולל.	מובהר כי התשלום עבור הדמיות יחול על המזמין
47	31	נספח ג'	א"ד המוצעות הינן כוללניות מאוד, כל שלב מכיל בתוכו הרבה שלבים קטנים המהווים עבודה רבה מאוד. נבקש לחלק את א"ד לשלבים קטנים יותר- כפי שמקובל בתעריף רמ"י או במשהב"ש. בייחוד בשלבים הראשונים- אין הפרדה בין איסוף נתונים להצגת חלופות, אין שלב עיבוד תכנית, ובסוף חסר שלב החלטה על אישור לפני הפרסום, חסר שלב התנגדויות.	ראה תשובה לעיל.



www.arava.co.il tel 08-6592206 fax 08-6581487
ספיר, ד.ג. ערבה 86825 Sapir, MP Arava

מועצה אזורית הערבה התיכונה
Central Arava Regional Council

הננו לאשר קבלת ההבהרות המפורטות לעיל המהוות חלק בלתי נפרד מהצעתנו במכרז

שם המציע : _____

חתימת המציע : _____