

**מכרז מס' 23/13 למתן שירותי הכנת תכנית מפורטת לשינוי תב"ע במתחם הבשן ובמתחם שער- העיר  
תשובות לשאלות הבהרה**

- לכבוד משתתפי המכרז,
1. חברת יפתח א.ד. חברה לפיתוח (2014) בע"מ (להלן – החברה) מתכבדת לפרסם מענה לשאלות הבהרה שהתקבלו במסגרת המכרז שבנדון (להלן: "המכרז").
  2. כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש לצרף מסמך זה, חתום בחתימת המציע, לחוברת המכרז המוגשת לחברה בהצעת המציע.
  3. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים האמורים במסמך זה, תהיה המשמעות שנקבעה להם במסמכי המכרז.
  4. אין להסתמך על כל הסבר או פירוש הניתן שלא דרך הבהרה זו או במסמכי ההליך לרבות בעל פה על ידי מי מטעם החברה או על ידי כל גורם אחר, בכל פורום או צורה שהיא.
  5. השינויים היחידים מהאמור במסמכי המכרז וכן כל הפירושים וההבהרות להם, הינם כמפורט בהודעה זו בלבד, ובהודעות הבהרות נוספות שיצאו מטעם החברה, ככל שיצאו.
  6. בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.
  7. לתשומת ליבכם כי מסמך זה כולל מסמכי מכרז מתוקנים, ויש להגיש הצעה במכרז על בסיסם בלבד.
  8. **לתשומת ליבכם: נדחה המועד האחרון ההצעות ליום 3.1.2024 בשעה 12.00.**
  9. **בנוסף, בעקבות שאלות הבהרה, פורסמו מסמכי הליך מעודכנים באתר החברה. על המציעים להגיש את הצעתם על גבי מסמכים אלו בלבד (!).**

*[המשך בדף הבא]*

מסד	מסמך	עמוד וסעיף	נוסח השאלה	תשובה
.1	מסמכי ההזמנה	עמ' 3, סעיף 1.2	החברה מתבקשת להבהיר אם תידרש הכנה והגשה של תכנית אחת אשר תכלול שני קווים כחולים.	התשובה חיובית.
.2	מסמכי ההזמנה	עמ' 3, סעיף 1.4 ה	החברה מתבקשת להבהיר מה תכולת העבודה הנדרשת מהיועץ החברתי.	הבקשה התקבלה, מצ"ב תכולת עבודה ליועץ חברתי, המצורפת <b>כנספח ב'</b> למסמך זה.
.3	מסמכי ההזמנה	עמ' 4 סעיף 2	החברה מתבקשת להוסיף תנאי סף לבחירת היועץ החברתי.	נוספו תאי סף להעסקת יועץ חברתי בסעיף 2.4 המעודכן במסמכי המכרז. <b>אנא עיינו במסמכי המכרז המתוקנים.</b>
.4	מסמכי ההזמנה	עמוד 3 סעיף 1.4 ה	החברה מתבקשת להבהיר מדוע המציע נדרש להעסיק יועץ בתחום העתיקות.	האתר אינו מוכרז כאתר עתיקות וקיים סיכוי סביר שלא יתעורר צורך בהעסקת יועץ עתיקות. אולם, ככל שיתעורר הצורך בהעסקת יועץ מסוג שלא צוין ברשמיה שבסעיף כאמור, יידרש המציע להעסיקו בשמו ועל חשבונו.
.5	מסמכי ההזמנה	עמוד 3 סעיף 1.4 ה	החברה מתבקשת להבהיר האם יועץ סביבה יידרש לבצע סקר מודל אקלים וסקר אקוסטיקה.	כעת לא ידוע על צורך בכך. ראו תשובה לשאלה מס' 4 מעלה.
.6	מסמכי ההזמנה	עמוד 4, סעיף 2.1, 2.2	החברה מתבקשת לעדכן את תנאי הסף להשתתפות במכרז כך שגם גיאוגרף ו/או מתכנן ערים יספיק לעמידה בתנאי הסף בסעיפים אלו.	הבקשה נדחית.
.7	מסמכי ההזמנה	עמוד 4 סעיף 2.3	החברה מתבקשת לתקן את תנאי הסף להשתתפות במכרז ולהוסיף סעיף לפיו ניסיון קודם כמהנדס/ת עיר ומתכנן/ת מחוז שעסקה וליוותה מקרוב הכנת תוכניות התחדשות עירונית יספיק לצורך עמידה בתנאי הסף להשתתפות במכרז.	הבקשה נדחית.
.8	מסמכי ההזמנה	עמוד 4 סעיף 2.3	החברה מתבקשת לאפשר להציג תוכניות שבוצעו ליזמים פרטיים בשיתוף עם עיריות/ועדות.	הבקשה התקבלה.
.9	מסמכי ההזמנה	עמוד 4 סעיף 2.3	החברה מתבקשת לאפשר הצגה של תכניות תכנון שכללו תכנון יח"ד במרחב עירוני אך שאינן עוסקות בהתחדשות עירונית.	הבקשה נדחית.
.10	מסמכי ההזמנה	עמוד 4 סעיף 2.3	החברה מתבקשת להפחית את תנאי ההשתתפות במכרז ולאפשר להציג תכניות בהיקף של 300 יח"ד במקום 500.	הבקשה התקבלה. סעיף, 2.3 יתוקן, <b>אנא עיינו במסמכי המכרז המתוקנים.</b>

מסד	מסמך	עמוד וסעיף	נוסח השאלה	תשובה
11.	מסמכי ההזמנה	עמ' 5, סעיף 3.8	החברה מתבקשת לאפשר רכישה מקוונת של מסמכי המכרז.	הבקשה התקבלה. פרטי החברה להעברת סכום רכישת מסמכי המכרז הם כדלקמן: בנק 11 (דיסקונט), סניף 131, מספר חשבון 136724142, בציון שם ומספר המכרז. יש ליצור קשר עם החברה על מנת לקבל ממנה קבלת עבור התשלום כאמור.
12.	מסמכי ההזמנה	עמוד 8 סעיף 10	החברה מתבקשת לקבוע כי פרויקטים אשר עומדים מתחת לתנאי הסף יילקחו בחשבון בעת חישוב מדד האיכות תחת מדד "ניסיון במתן שירותים".	הבקשה נדחית. מדד האיכות מודד במסגרת הניסיון במתן השירותים את ניסיונו של המציע מעבר לתנאי הסף.
13.	מסמכי ההזמנה	עמ' 8, סעיף 10.1	החברה מתבקשת לתקן טעות סופר בעמוד 8, סעיף 10.1, כך שבמקום "בסכמות התכנונית" יכתב "בסמכות התכנונית".	הבקשה התקבלה.
14.	מסמכי ההזמנה	עמ' 8, סעיף 10.1	החברה מתבקשת להוסיף תחת "מדד האיכות" ניסיון בכתיבה של תכניות אב/מסמכי מדיניות להתחדשות עירונית.	הבקשה נדחית.
15.	מסמכי ההזמנה	עמ' 8, סעיף 10.1	החברה מתבקשת לעדכן את מדד "ניסיון במתן שירותים" כך שיכלול תכניות מפורטות להתחדשות עירונית שבהן יש גם תעסוקה או רק תעסוקה, לפי מפתח שייקבע (למשל, כל 30 מ"ר תעסוקה יחשב כשווה ערך ליחידת דיור מתוך ה-500 או ה-900 הנדרשות).	הבקשה התקבלה חלקית. יש להגיש תוכניות הכוללות שטחי תעסוקה, בשילוב יח"ד למגורים. כך, כל 50 מ"ר מסחר/תעסוקה יחשב כיח"ד אחת.
16.	מסמך ד'- הסכם ההתקשרות	עמוד 20 סעיף 2.9	החברה מתבקשת להבהיר האם המציע יידרש להעסיק שמאי במסגרת המכרז.	התשובה חיובית. סעיפים 1.4 ו-2.9 יתוקנו כדלקמן (במקום "כלכלה ופרוגרמה"): " [...] ; -כלכלה-שמאי ; -פרוגרמה ; " [...] ."
1.	מסמך ד'- הסכם ההתקשרות	עמוד 20 סעיף 2.9	החברה מתבקשת להבהיר אם נדרשת הכנת תוכניות פרצלציה וגם תוכניות איחוד וחלוקה.	התשובה חיובית.

מסד	מסמך	עמוד וסעיף	נוסח השאלה	תשובה
.2	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמוד 20 סעיף 2.9	החברה מתבקשת לתת הבהרה לגבי תפקידו של היועץ במסגרת התצ"ר. האם יועסק רק לצורך רישום או כולל אישור מלא?	העסקת היועץ כוללת אישור מלא.
.3	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמוד 23 סעיף 6	האם מציע מתבקש להציע אבני דרך לתשלום התמורה היות ואלה לא פורטו במסמכי המכרז?	הבקשה התקבלה. מצ"ב <b>כנספח א'</b> למסמך זה אבני דרך לתשלום ולביצוע.
.4	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמ' 23, סעיף 6.6	החברה מתבקשת לעדכן את סעיף 6.6 כך שהתשלום לא יועבר כנגד המצאת חשבונית מס כדין אלא כנגד המצאת חשבון עסקה והמצאת חשבונית מס לאחר קבלת התשלום.	הבקשה התקבלה. ראו סעיף מתוקן במסמכי ההליך המעודכנים.
.5	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמוד 23 סעיף 6.10	החברה מתבקשת להצמיד את התמורה למדד המחירים לצרכן עד לסיום הפרויקט.	הבקשה נדחית.
.6	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמ' 25, סעיף 10.1	החברה מתבקשת לעדכן את סעיף 10.1 כך שהפסקת עבודה תזכה את הזוכה בתמורה בסך השלמת אבן דרך במלואה.	הבקשה נדחית.
.7	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמ' 26, סעיף 10.7	החברה מתבקשת לעדכן את סעיף 10.7 כך שיתווסף בו המשפט: בכפוף לתשלום למתכנן הזוכה בגין אבן הדרך הרלוונטית לאספקת השירותים.	הבקשה נדחית. לתשומת לב המציעים, לפי סעיף 10.1 להסכם, במקרה של ביטול עסקה "ייתן למתכנן תשלום בגין השירותים שניתנו על ידו בפועל".
.8	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמוד 26 סעיף 11	החברה מתבקשת להתנות את שיפוי החברה על ידי המתכנן במתן פס"ד חלוט ומתן הודעה מראש למתכנן אודות ההליך כך שיוכל להתגונן.	הבקשה התקבלה חלקית. החברה תודיע למתכנן על קיום הליך כאמור בסעיף, תוך מתן אפשרות להתגונן.
.9	מסמך ד' - הסכם ההתקשרות	עמוד 26 סעיף 12	החברה מתבקשת למחוק את זכות הקיזוז אשר מופיעה בסעיף 12, או לחלופין, לקבוע מנגנון הכולל אפשרות התדיינות בין הצדדים טרם ביצוע הקיזוז.	הבקשה נדחית.
.10	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	שלבי יישום – האם מדובר בהנחיה בלבד וניתן להציע בינוי אחר או שמדובר בשלביות מחייבת?	הבקשה התקבלה ומדובר בהנחיה בלבד.
.11	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	מה חלקם של היזמים בתוכנית, האם יש הסכמה שלהם לשתף פעולה עם הזוכה בהתאם למתווה ששלחה החברה?	קיימת התחייבות בכתב של היזמים כאמור.

מסד	מסמך	עמוד וסעיף	נוסח השאלה	תשובה
12.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	מי יהיה מגיש התוכנית, החברה לפיתוח או הזמים בסיוע החברה לפיתוח?	החברה תגיש את התוכנית.
13.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	לפי סעיף 3 לכרטיס הפרויקט, 200 יח"ד יושלמו במתחם שער העיר. בהצעת היישום שער העיר שלב ב – רשום 190 יח"ד מוצעות. מהו נכון?	הכוונה היא כ-200 יח"ד, ובתכנון מפורט תוכל החברה לקבוע מספר מדויק.
14.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	בהצעת היישום שלב ב – האם מספר הקומות תואמות לתוכנית הכוללנית, למצב מאושר אחר או למסמך מדיניות של העירייה?	מספר הקומות מאושר ע"פ מסמך המדיניות של העירייה.
15.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	מה מידת הגמישות התכנונית לשינויים של הצעת היישום שהראיתם בשני השלבים, האם הזוכה יוכל להציע תכנון שונה?	הצעת היישום היא להמחשה בלבד ולא הוצגה כתכנון מחייב.
16.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	לפי מדיניות מנהל התכנון, בהוספת כמות כזו של יח"ד נדרש להקצות שטחים למבנים ציבור ושב"פים. אין לכך כל התייחסות בהצעת היישום. מספר יח"ד המוצע בהצעות היישום והקומות המוצגות – לא לוקחות בחשבון הקצאות ורטיקליות. אנא הבהרתכם.	התכנון המוצע חייב לכלול פרוגרמה ציבורית והקצאת שטחים ציבוריים ושב"פים ע"פ המדריך.
17.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	האם מספר הקומות תואמות לתוכנית הכוללנית או למסמך מדיניות של העירייה?	התוכנית הכוללנית אינה מאפשרת לבנות מעל 18 קומות אך מדיניות העיר מאפשרת לבנות מעל 18 קומות בציר זה. במקרה שתוכנית המתאר תאושר, תוכל החברה לפנות לוועדה המחוזית בעניין זה.
18.	מסמך ו'	כרטיס פרויקט	במתחם שער העיר – האם יש כוונה לשלב שטחי מסחר ו/או שימושים נוספים?	יש כוונה לשלב שטחי ציבור.
19.	כללי		החברה מתבקשת להבהיר האם מכרז זה נועד לתכנון תב"ע בלבד או תכנון מפורט.	השירותים הם עד לשלב של תכנית מפורטת.
20.	כללי		החברה מתבקשת להבהיר האם נדרשת תב"ע אחת לשני המתחמים יחדיו או נדרש תכנון של 2 תב"עות נפרדות.	נדרשת תב"ע אחת לשני הקווים הכחולים.

מסמך זה, על נספחיו, מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז, והמציעים מתבקשים לצרף העתק חתום ממנו להצעתם

שם המציע: \_\_\_\_\_

חתימת המציע: \_\_\_\_\_

תאריך: \_\_\_\_\_

**נספח א' – אבני דרך לתשלום ולביצוע**

**1. אבני דרך לתשלום:**

מס' א.ד.	פרוט אבן דרך	אחוז לתשלום	אחוז מצטבר
.1	קביעת חלופה נבחרת לשביעות רצון הוועדה המקומית + מינהלת להתחדשות עירונית בקרית גת והגשת קבצים .	25	25
.2	קליטת התכנית בוועדה המחוזית וחישוב אנליטי.	15	40
.3	החלטה על הפקדת התכנית	10	50
.4	פרסום הפקדת התכנית	15	65
.5	פרסום אישור התכנית	25	90
.6	אישור התצ"ר במפ"י ורישומו בלשכת הרישום	10	100

**2. אבני דרך לביצוע:**

*[ראו טבלה מטה]*

**אבני דרך ללו"ז**

מס'	פרוט אבן דרך	לו"ז
1	איסוף נתונים, דרישות, מטרות ויעדים מדידה, אילוצים כולל מפה טופוגרפית על רקע גושים וחלקות (חישוב אנליטי של גבול ההרשאה) ובדיקת בעלויות.	30 יום
2	קביעת פרוגרמה ומתווה תכנוני ראשון	
3	הצגת חלופות תכנון	15 יום
4	קביעת חלופה מועדפת	30 יום
5	עיבוד התכנית על פי החלופה המועדפת, כולל חישוב אנליטי של גבולות התכנית	
6	הגשת תכנית לוועדה המקומית	45 יום
7		
8		
9	קליטת התכנית בלשכת התכנון המחוזית/בותמ"ל	15 יום
10		
11		
12	החלטה על הפקדת התכנית	90 יום
13	השלמת התנאים ומסמכים לצורך הפקדת התוכנית	60 יום
14		
15		
16		
17		
18		
19	הגשת התצ"ר לוועדה המקומית	60 יום
20	אישור התצ"ר על ידי הוועדה המקומית	30 יום
21	אישור התנצ"ר ע"י המרכז למיפוי ישראל	60 יום



## נספח ב' - תכולת עבודה ליועץ החברתי

1. מיפוי ותכנית עבודה להתערבות חברתית.
2. הקמת נציגויות ושיתופי ציבור ( ככל שיידרש ובהתאם לצורך ולתיאום מול נציג התחום החברתי המנהלת ונציגות הדיירים בהמשך)
3. הכשרת הנציגות.
4. ליווי בבחירת אנשי מקצוע (עו"ד, מפקח, שמאי וכיו"ב).
5. דו"ח חברתי, בהתאם לנדרש במדריך של הרשות הממשלתית ובהתאמה לצרכי המנהלת והועדה ( בהתאם להגדרת הצרכים הייחודיים של האוכלוסיה, הפרויקט והתהליך הסטטוטורי והחברתי).