

עיריית דימונה**הנדון: מכרז פומבי מס' 02/2025 למתן שירותי תכנון כוללני לשינוי תב"ע על מקרקעין הסמוכים לאזור התעשייה בעיר דימונה. פרוטוקול מס' 1.**

1. על פי סמכותה וכאמור בתנאי המכרז שבנדון, מתכבדת בזאת עיריית דימונה (להלן: "העירייה") למסור תשובותיה על שאלות הבהרה, שהתקבלו במשרדיה מקרב מציעים הפוטנציאלים להליך המכרז שבנדון.
2. להלן השאלות ולצידן המענה שניתן ע"י העירייה.
3. יש לקרוא מסמך הבהרות זה יחד ובהמשך למסמכי הבהרות שפורסמו.

מס"ד	סעיף	עמוד	שאלות	מענה העירייה
מסמך ההוראות למשתתפים ונספחים				
1.	ה.3.	5	יועץ עתיקות – לא מובן מה הכוונה האם מדובר רק בתאום או בחתכי בדיקה? נבקש להוריד במידה ויידרש יתומחר בנפרד.	הבקשה התקבלה. ככל שיידרש יועץ עתיקות תפנה העירייה ליועצים בנוהל הצעות מחיר.
2.	ה.3.	5	יועץ שמאות – האם יש צורך בטבלאות איזון? מה הכוונה בשמאות ומה העבודה הנדרשת ממנו?	אין צורך בטבלאות איזון. נדרש מהשמאי לוודא שזכויות הבניה הניתנות הן כלכליות ומתאימות לשיווק.
3.	ה.3.	5	יועץ כלכלה ופרוגרמה – מה העבודה אשר נדרשת מהם? נודה לפירוט נרחב על מנת שנוכל להעביר ליועצים הרלוונטיים.	הדרישות ליועץ כלכלה ופרוגרמה מבוטלות. ככל שיידרש תפנה העירייה ליועצים בנוהל הצעות מחיר.
4.	ה.3.	5	יועץ אנרגיה – מה הכוונה, מה תפקידו בצוות. נצטרך פירוט על מנת לפנות ליועץ רלוונטי. אם אין נבקש להחריג ושיתומחר בנפרד.	בדיקת היתכנות למיקסום תכנון אנרגטי ויישום בפועל של מערכות פאנלים סולאריים.
5.	2	5	להוריד השתתפות הליכים משפטיים ככל ויהיו.. הסעיף פתוח מדיי ולא ברור. נבקש להוריד או להגביל בשעות.	הבקשה נדחית.

1: 500	באיזה קנה מידה נספח הבינוי?	6	1 ו' 1	.6
העבודה תכלול גם הכנת הנחיות מרחביות לאיזור. הדרישה לתכנית אב ושלד- מבוטלת.	הכנת הנחיות מרחביות תוכניות, תוכניות אב ושלד, מסמכי מדיניות. מה הכוונה? העבודה היא הכנת תב"ע איך הנ"ל קשור לתוכנית אב ושלד ומסמכי מדיניות?	6	1	.7
הבקשה התקבלה. הסעיף נמחק.	אינו רלוונטי מאחר ומדובר בתכנון תב"ע. אין כאן מכרזים/ תכנון מפורט. נבקש להוריד את הסעיף	6	1.7	.8
הבקשה התקבלה. הסעיף נמחק.	אינו רלוונטי מאחר ומדובר בתכנון תב"ע – אין כתבי כמויות ומפרטים. נבקש להוריד את הסעיף.	6	1.8 מסמך א' - הוראות למשתתפים במכרז סעיף 1, תת סעיף 1.5 ו'	.9
הבקשה נדחת.	מסמכי החוזה – נבקש להתייחס רק לאחר הזכייה במכרז.	8	הבהרת מסמכי המכרז	.10
קרקע מדינה.	מה מצב הבעלויות של הקרקע? האם הכל קרקעות מדינה או שיש פרטיים/תביעת בעלות			.11
הבקשה נדחת	הצמדה למדד – נבקש להוסיף כי השכר צמוד למדד.			.12
1: 250	באיזה קנה מידה התב"ע?			.13
בסעיף קיימת התייחסות ספציפית ליועצים שאינם מופיעים ברשימה. "ככל ויידרש יועץ נוסף שאינו בין המפורטים בסעיף ה', יתומחר היועץ בנפרד בהתאם להצעת מחיר שיגיש המציע לבחינת העירייה, שיקול	נודה להבהרה- במידה וידרשו יועצים נוספים מעבר ליועצים המופיעים ברשימה (תתי סעיף 10-1), תתקבל תוספת בשכר עבור היועץ הנדרש	עמוד 22 מסמך ג - הסכם	11ה	.14

דעת העירייה בעניין זה יהיה מכריע. העיריה אינה מחויבת להתקשר עם היועץ אותו הציע המציע ותהיה רשאית להעסיק יועץ אחר מטעמה."				
<u>מודד</u> - מדידת השטח בהתאם לדרישות מבהת ונוהל מבהת ועדכון המדידה במידת הצורך עד מתן תוקף לתבע. <u>יועץ אנרגיה</u> - בדיקת היתכנות למיקסום תכנון אנרגטי ויישום בפועל של מערכות פאנלים סולאריים.	נודה לפירוט תכולת העבודה הנדרשת מהיועצים הבאים: מודד, אנרגיה	עמוד 22 מסמך ג - הסכם	ה	.15
הבקשה נדחית. מבדיקה שנערכה- הגורם המממן לא מצמיד למדד.	נבקש להצמיד את התמורה למדד. הגורם המממן בפרויקט הינו רשות מקרקעי ישראל, בו התשלומים מוצמדים למדד ולכן נבקש שגם התשלום לאדריכל יוצמד למדד.	עמוד 26 מסמך ג - הסכם	7.5	.16
בוודאי.	אודה להבהרה – האם רכישת מסמכי המכרז אפשרית עד לתאריך ההגשה החדש (16.2)?			.17
ניתן דרך מספר טלפון- 08-6563110	האם ניתן לרכוש את מסמכי המכרז באופן מקוון?	9	9.1	.18
עריכה במסגרת התבע עצמה.	האם הכוונה לבצע תיאום להנחיות מרחביות, תכניות ומסמכי מדיניות קיימים או לערוך במסגרת התב"ע את הנ"ל?	4	בסעיף 1.5 ו' ס"ק 8	.19
ראה תשובה 15 לעיל.	נודה לפירוט ההתייחסות הנדרשת מיועץ האנרגיה	5	ה1	.20
אכן, מדובר בטעות סופר. טווח השנים הינו 2015-2024.	בטבלת מדדי איכות – "ניסיון קודם מעבר לנדרש בתנאי הסף" האם מדובר בטעות סופר וטווח השנים הינו עד 2015-2024 ולא כפי שרשום בטבלה 2015-2022	11	10.9	.21
כן יידרשו. ואולם לא ידרשו טבלאות איזון במידה וידרשו טבלאות איזון העניין יתומחר בנפרד.	ניראה שקרקעות התכנית אינן מוסדרות האם יידרשו טבלאות איחוד וחלוקה בתכנית?	5	4,ר.1	.22
המקרקעין בבעלות מדינה	האם יש מפת בעלויות לתכנית? נודה לפירוט העבודה השמאית הצפויה.	5	ה.1,ד	.23
הבקשה מתקבלת. ככל שיידרש יתומחר בנפרד.	ישנה דרישה לאפשרות של בה"ת, מבוקש להסיר את הדרישה בשלב זה, במידה ותידרש הבדיקה, יוגשו הצעות מחיר	5	ה.1,ו	.24

	לעירייה בדומה לסעיף יא או בכל דרך שתמצא לנכון.			
הזוכה במכרז יהיה אחראי עתל התכנון ועל הניהול. אומדן העירייה עומד בעינו.	ברשימת היועצים לא מופיע מנהל תכנון או מנהל פרויקט. האם תפקיד זה יוקצה ע"י העירייה בנפרד? במידה ויש לכלול בצוות התכנון, נבקש לעדכן את אומדן העירייה לתב"ע בהתאם.		1.ה',יב	.25
אכן. הכוונה לתבע תוכנית מפורטת שמתוכה ניתן להוציא אישורים.	מצוין בסעיף כי העירייה מזמינה "תכנון מפורט ותכנון שינוי תב"ע" – נדרשת הבהרה מכיוון שהמשך המכרז מתאים לתב"ע ולא לתכנון מפורט.	2	סעיף 1	.26
הבקשה התקבלה.	במידה ולא יאשר יינתן ליועץ הסבר מדוע לא אישר את החשבון.	26	7.2	.27
לא יידרש תמ"א 1. תכנית המדיניות טרם נבדקה למול הוועדה המחוזית. ישנה הסכמה עקרונית.	לגבי תחום התכנון ולצורך הערכת האתגרים בתכנון, נבקש הבהרה האם התכנית תידרש לשינוי תמ"א/1 לגבי ייעוד יער. בנוסף, נבקש לדעת האם תכנית המדיניות לגבי התעסוקה אומצה/ אושרה ע"י הוועדה המחוזית/ לחלופין ישנה הסכמה עקרונית לגבי שינוי שטח היער לשטחי תעסוקה.	4	1.1	.28
הבקשה התקבלה. ובלבד שתנאי הסף מתקיימים אצל החברה/האדריכל.	נבקש הבהרה כי עורך התכנית לא חייב להיות המציע, אלא אדריכל המוצע כחלק מצוות המציע	7	3.3	.29
מדובר בתבע עבור עיריית דימונה ורמ"י. ניהול התכנון הוא חלק מתנאי הסף ומהשירותים הנדרשים.	מבקשים הבהרה כי מדובר בתב"ע עבור גוף ציבורי ולא בתכנית מתאר כוללת. מבקשים לכלול גם ניהול תכנון כחלק מתנאי הסף.	7	3.4	.30
הבקשה התקבלה.	אנחנו משרד שעוסק בניהול תכנון תב"ע ומעוניינים להיות המציע, נבקש להבהיר כי הנסיון עבור מדדי האיכות יספר גם עבור האדריכל המוצע מטעמנו לצורך תכנית זו וגם עבור תכניות שניהלנו כמנהלי תכנון. נבקש לשנות לאנשי הצוות יהיה נסיון בעריכה ואישור תכניות דומות ולא דווקא למציע עצמו.	11	10.9	.31
כחלק מתכולת העבודה הנדרשת יש להכין הנחיות מרחביות לאזור התעשייה.	מבקשים הבהרה לדרישה להכנת מסמכי בינוי והנחיות מרחביות המצוינות בחוזה, אין צורך בכך לפי השירותים הנדרשים במכרז	חוזה 22	20-21	.32

יידרש הליך של איחוד וחלוקה	מבדיקתנו, אזור התכנון אינו מוסדר (כלומר ללא גושים וחלקות) על כן לא ניתן לבצע הליך של רישום. אנחנו מניחים כי יתבצע הליך הסדר במקביל לאישור הקרקע על ידי רמ"מ עירייה ועל כן מוודאים כי לא נדרש הליך של רישום במסגרת המכרז.	50	4	.33
באשר לתכולת העבודה של שמאות ואנרגיה ראה תשובות המסמך לעיל. הדרישה ליועץ כלכלה ועתיקות מבוטלת.	נבקש הבהרה לתכולת עבודת היועצים הבאים: שמאות, כלכלה, אנרגיה ועתיקות.	5	1.5-ה	.34

4. אין באמור במכתבנו זה כדי לגרוע ו/או לפגוע בהוראה כל שהיא מההוראות המפורטות במכרז.
5. יש לצרף הודעה זו וכן כל הודעות שפרסמה העירייה, כשהן חתומות בכל עמוד ועמוד בחתימת המציע.
6. נשמח להשתתפותכם.

בברכה,
אריק אביטבול אדריכל
מהנדס העיר דימונה