

מכרז פומבי מס' 01/2025

למתן שירותי תכנון אדריכלי לבניית היכל ספורט "ארנה בעיר עפולה

מסמך שאלות הבהרה

במסגרת שאלות הבהרה שהוגשו למכרז שבנדון ובהתאם למועדים שנקבעו, להלן השאלות והתייחסות המזמינה:

מסד	שאלה	תשובה
1	מבקשים לקבל - מסמך יטי' - תשריט פיתוח סביבתי ומסמך טוי' – תוכנית העמדה בקובץ DWG	מצ"ב כמענה לשאלות ההבהרה ובאתר החכ"ל
2	ערבות המכרז על סך 30,000 ₪ גבוהה, נבקש להוריד לסכום סביר	הבקשה לא מתקבלת
3	אנו מתבקשים לתת הצעת מחיר כסכום קבוע אשר גם אינו צמוד מדד, בעוד המכרז מגדיר כי תחת שירותי התכנון יש להעסיק רשימה לא סגורה של יועצים ועוד הגדרה כי חריגות בהיקף של מתחת ל-7% לא ישפיעו על התמורה. התנאים הנ"ל מקשים מאוד לתת הצעה הולמת כאשר עדיין לא סגורים הקיפי התכנון ולא סגורה רשימת היועצים המהווה את הוצאות התכנון של המציע. על כן אנו מבקשים לתמחר את הפרויקט בשיטת אחוז מתוך עלות הביצוע של הפרויקט אשר נהוגה בחוזי תכנון לפרויקטים מסוג זה. (עמ' 20 מסמך ג' הצעת המציע)	הבקשה לא מתקבלת
4	מבקשים להבהיר כי ניתן יהיה להגיש חשבונות חלקיים על חלק משלבים לדוגמא שלב ב' המהווה כ-50% מהשכר (עמ' 21 סעיף 11)	הבקשה מתקבלת-ניתן יהיה להגיש חשבון נוסף על שלב זה במחצית הביצוע
5	הסעיף מגדיר תנאי תשלום מיום אישור החשבון אך אינו מגדיר מהו פרק הזמן שיש למנהל לאשר את החשבון, מבקשים להגדיר כי חשבון יאושר/לא יאושר תוך 14 יום ממועד הגשתו וכי ישולם בתנאי שוטף + 45 מיום הגשת החשבון ובתנאי שהחשבון אושר. (עמ' 43 סעיף 66)	הבקשה מתקבלת באופן חלקי, בדרך של הוספת מלל כדלקמן בסופו – "מובהר כי המנהל יחוב באישור או אי אישור חשבון שהוגש לו בתוך 14 ימים ממועד קבלתו אצלו."
6	מסמכי המכרז והחווזה לא מגדירים נוהל הנוגע בתמורה עבור שינויים מהותיים, אנו מבקשים להגדיר כי שינויים מהותיים בתכניות אשר מהווים חזרה חלקית או מלאה על תכנון שכבר אושר יבוצעו בתשלום אשר יסוכם מראש בין הצדדים. (עמ' 44-45, סעיף 9)	הבקשה לא מתקבלת תוך שמודגש כי שינויים מהויים חלק מתכולת העבודה והשירותים.
7	מבקשים להכפיף סעיף קיזוז למנגנון שהצענו בשאלה מספר 6 למסמך זה. (עמ' 49, סעיף 14)	הבקשה לא מתקבלת
8	מבקשים את תוכנית האתר בפורמט DWG ולא כ-PDF כפי שצורף. (עמ' 55 מסמך טוי')	מצ"ב כמענה לשאלות ההבהרה ובאתר החכ"ל
9	מי צוות השיפוט של ההצעות האדריכליות? האם נמנים בתוכו גם אדריכלים?	ועדת המכרזים של המזמינה תקיים את הליך הניקוד ולרבות תוך ליוויה על ידי גורם מקצועי על פי שיקול דעתה ובהתאם להוראות חוברת המכרז. כ"כ ועדת המכרזים של המזמינה תהא רשאית למנות ועדה מקצועית מטעמה.
10	מה פורמט הגשת ההצעה התכנונית (הדמיות ותוכניות)? מצגת? תוכניות? פנלים? (עמ' 10, סעיף 12)	הדמיות ותוכניות העמדה ראשוניות על גבי מצגת
11	מאחר והתכנון המוקדם בוצע ע"י משרד אמר קוריאל אדריכלים, לרבות תוכניות, הדמיות וכו', נבקש לדעת מה המעמד של התכנון הזה?	אין תכנון מוקדם לארנה (הרמז לתכנון קודם מתייחס ככל הנראה לתכנון ראשוני שנערך לצורך הגשת קול קורא שהיה רלוונטי אך הקול הקורא בוטל/נדחה והתכנון לא הוגש ולא שומש עוד. התייחסות המזמינה

לתכנון הוא כאל דף לבן ואין כל התייחסות לתכנון קודם שנעשה, לרבות לא זה שנעשה לצורך הקול הקורא כאמור. מאחר ולתכנון הראשוני אין כל מעמד במכרז זה, לא נקבעה מניעה מהשתתפות לגורם שביצע אותו	האם מי שתכנן תכנון מוקדם מנוע מהגשת הצעות והשתתפות במכרז זה?	
כפי שמצוין במכרז כ – 7.5 דונס לארנה ו-5.3 דונס חניה ופיתוח היקפי	במספר סעיפים שטח התכנית לפיתוח מתבססת ומופנית לאתר קריית הממשלה - למעשה לא ברור מה שטח התכנית פיתוח הנדרשת	12
ראה מענה לסעיף 12	תחום התכנון אינו ברור ובעיקר נושא החניות - לפי חישוב שלנו מדובר על לפחות 12 אלף מ"ר שטח חניות שנדרש לפי מקדם מינימלי - אם התכנון המנחה מדבר על חנייה עילית - אין מספיק שטח - אם מדובר על חנייה תת קרקעית יש לתכנן לפחות 2 קומות חנייה מלאות של 6000 מ"ר - אלא הגדירו את תחום התכנון במ"ר ובפולגון .	13
מצ"ב כמענה לשאלות ההבהרה ובאתר החכ"ל	אנא צרפו תכנית מדידה בקובץ - כרגע המסמכים הם PDF ואינם מספיקים לתכנון .	14
הבקשה לא מתקבלת	מדוע השכר טרחה הינו במספר קבוע ומדוע אתם כותבים כי אם יהיו שינויים או הרחבות לא תשולם בגינם תוספת - כל המכרזים שיצאו בשנים האחרונות בתכנון כוללני מגדירים אחוז שכר תכנון כחלק מהתכנון - המנגנון שאתם כתבתם אינו הוגן בעבור המתכננים - מבקשים להמיר את השיטה לאחוז מהביצוע בלבד.	15
מקסימום מ"ר לתכנון כ-7500 מ"ר ברוטו בתוכם ניצול מקסימאלי של תכנון שטחי מסחר הניתנים לניצול	מבקשים לקבל אומדן עקרוני לפרויקט או מקסימום מ"ר לתכנון - שימו לב שכתבתם בשני מקומות שונים את המספר המתוכנן והוא שונה בכל פעם.	16
התאריך האחרון להגשת הצעות מוארך עד ליום חמישי, 20.03.2025 בשעה 12:00	המכרז הינו למעשה תחרות וכזאת יש צורך בזמן תכנון מספק - מבקשים להאריך את ההגשה לתחילת אפריל.	17
הבקשה לא מתקבלת.	המכרז הינו תחרות וכל מתמודד ישקיע זמן וכסף רב - מבקשים שהכשיר השני והשלישי יקבלו שכר בעבור טרחתם.	18
ראו מענה לסעיף 16	שטחי הפרוגרמה המובאים הינם בשטחי נטו. נבקש לדעת מה המקדם הדרוש לשטחי ברוטו (עמ' 51, נספח יד'-פירוט שטחים)	19
הבקשה לא מתקבלת	נכתב כי המציע הינו אחראי לביקורת. הנ"ל אינו נהוג בפרויקטים אדריכליים, הממונה לביקורת הוא מפקח מטעם מנהל הפרויקט ולא האדריכל המתכנן. נבקש לשנות סעיף זה. (עמ' 3, סעיף 1.6 מסמך א')	20
מצ"ב כמענה לשאלות ההבהרה ובאתר החכ"ל	נבקש לקבל תכניות פיתוח והעמדה של קריית הממשלה PDF ו DWG על מנת לתכנן כפי שמבוקש בתנאי המכרז (סעיף 1.7, עמ' 3 מסמך א')	21
מצ"ב כמענה לשאלות ההבהרה ובאתר החכ"ל	המסמכים המצורפים הינם באיכות מאוד נמוכה, נבקש לקבל מדידה ב DWG הכולל סימון תחום התכנון גבול מגרש וגבול בניין (סעיף 2.24, עמ' 4 מסמך א')	22
הבקשה לא מתקבלת	נכתב כי יש לאשר כל יועץ ע"י המזמינה אותו מבקש להעסיק המציע. כיוון שמדובר במכרז כוללני והנ"ל מהווה חלק מהצעת המחיר, תמחור היועצים נעשה טרם ההגשה ועל כן נבקש לבטל סעיף זה. באחריות המציע כי היועץ יהיה בעל המקצועיות המספקת לבצע העבודות הנדרשות. (סעיף 4.4.3, עמ' 6 מסמך א')	23
ראו מענה לסעיף 17	כחלק מהגשה אתם מבקשים תכניות והדמיות לפרויקט. תאריך ההגשה – 06.03 מהווה פחות משבועיים לתכנון. זה לא זמן מספק בלשון המעטה ואינו מאפשר תכנון איכותי (סעיף 5, עמ' 6 מסמך א')	24
סעיף 7.2 יתוקן ל-75 ימים סעיף 7.3 יתוקן ל-120 ימים	לוח הזמנים המבוקש לתכנון, היתר ומכרז אינו ריאלי. מדובר בפרויקט מורכב עם דרישות תכנון שאינם מאפשרים עמידה בלוחות זמנים אלה. לא	25

	ניתן להעמיד גרמושקה תוך 60 יום ולא מכרז תוך 90 יום (סעיף 7, עמ' 7 מסמך א')	
הבקשה לא מתקבלת.	<p>26</p> <p>המכרז מהווה בעצם תחרות אדריכלים ללא תמורה למציעים מלבד זכייה בפרויקט.</p> <p>א. נבקש כי המזמין בשלב ראשון יבחר מספר מציעים מתוך המגישים העומדים בתנאי הסף ולאחר מכן לתת פרק זמן ראוי להכנת הצעות אדריכליות.</p> <p>ב. לחלופין נבקש לבטל את שלב התכנון עצמו, תנאי הסף מהווים עדות מספקת לרמת המציע.</p> <p>ג. ככל שכן יוחלט להמשיך עם תחרות יש להגדיר פורמט אחיד לכלל המגישים עם דרישות ברורות לתכולת ההגשה האדריכלית ושניקוד ההצעה יהווה לכל הפחות 80% משקלול הציון לזכייה במכרז.</p> <p>ד. ככל שהני"ל מתנהל כתחרות (שזה מה שכתוב בפועל) נבקש כי ימונה צוות שיפוט מקצועי בלתי תלוי הבוחן את ההצעות על פי איכותן התכנוני. (סעיף 12.1, עמ' 10, מסמך א')</p>	
הבקשה מתקבלת חלקית. בסוף סעיף 16.6 יוסף מלל כדלקמן "מובהר כי המזמינה לא תעשה שימוש בתוצרים ובמסמכי הצעה שהוגשו על ידי מציעים שלא נבחרו כזוכים במכרז."	<p>27</p> <p>נבקש כי יובהר באופן בלתי תלוי כי למזמינה אין שום זכות לעשות שימוש בתוצרים של המגישים שהצעתם לא זכתה במכרז. בנוסף נבקש לאפשר פרסום של המציעים בתוצרים אותם הגישו לשם פרסום וכל העולה על רוחם ככל שלא זכו במכרז. (סעיף 16, עמ' 15, מסמך א')</p>	
הבקשה מקובלת חלקית. יוסף בסוף סעיף 17 בעמוד 15 לחוברת המכרז תת סעיף חדש, כדלקמן: "17.4. מובהר שהאמור בסעיף 17 זה הינו בהתייחס לזכויות בתכנון/בתוצרי עבודתו של המציע הזוכה ולא ביחס לתכנון ופירות עבודתם של מציעים שלא נבחרו כזוכים במכרז."	<p>28</p> <p>אדריכלות היא מקצוע יצירה וכמו כל יוצר יש לשמור על זכויות היוצרים והקניין הרוחני אצל היוצר עצמו. בנוסף נבקש לבטל את הסעיף המאפשר למזמינה לתקשר עם מתכנן אחר למימוש ההצעה הזוכה! (סעיף 17, עמ' 15, מסמך א')</p>	
הבקשה לא מתקבלת	<p>29</p> <p>נבקש לבטל את עלות הרכישה של המסמכים או להפחיתם משמעותית. אתם מבקשים במכרז זה הצעה תכנונית אשר עלותה היא משמעותית מאוד. בנוסף לזה אתם דורשים תשלום עבור השתתפות? לא סביר בעליל (סעיף 11.5, עמ' 10, מסמך א')</p>	
הבקשה לא מתקבלת	<p>30</p> <p>נבקש כי הצעת המחיר תהיה באחוזים מאומדן הפרויקט לביצוע כפי שנהוג בתכנון – בטח בתכנון מבני ציבור (בארץ ובח"ל) כאשר ייקבע תעריף מינימלי להצעה. ולא סכום קבוע מראש! (סעיף 6, עמ' 20, מסמך ג')</p>	
הבקשה לא מתקבלת	<p>31</p> <p>נבקש לאפשר הגשה משותפת של משרדים, למשל משרד צעיר שאינו עומד בתנאים ומשרד ותיק העומד בתנאים.</p>	
הבקשה לא מתקבלת	<p>32</p> <p>המכרז מדבר על מבנה מורכב אך לא מאוד גדול בשטחו.</p> <p>בקשתכם בתנאי הסף לשני פרויקטים בסכום 30 מיל' ב 10 שנים האחרונות אינה סבירה.</p> <p>מעטים המשרדים, גם הגדולים העומדים בתנאים אלה. בטח כאשר דובר במשרדים קטנים או צעירים יותר, אשר איכותם אינה פחותה.</p> <p>תנאים אלה מדירים אדריכלים צעירים ומשאירים רק משרדים מבוססים בעלי ותק ואדריכלות (מיושנת) לרוב בהתאם.</p> <p>נשמח להקלה בתנאי הסף כך שאדריכלים צעירים יוכלו לגשת למכרז.</p> <p>כמונו, קיימים עשרות משרדים צעירים שפשוט מוותרים על הגשה למכרזים עקב סיבות אלא ונוספות.</p> <p>דבר זה מונע לא רק תחרות אלא גם איכות אדריכלית, צריך רק לפתוח עיניים ולראות מה איך נראית הסביבה הבנויה שלנו.</p> <p>אנו מקווים כי תסכימו לשקול שינויים אלה במכרז על מנת לאפשר תנאים שבסופו של דבר יתבטאו באדריכלות איכותית וטובה יותר ובשוויון לפי קהל המתכננים בכללי והאדריכלים הצעירים בפרט.</p>	

<p>הבקשה לא מתקבלת לגביי מנהל ביצוע הפרויקט-מנהל הביצוע ימונה ויתוגמל על ידי המזמינה על הזוכה למנות מנהל לצורך תיאום תכנון מטעמו</p>	<p>33 תכנון כוללני : נשמח אם תשקלו לבטל את הסעיף הכוללני אשר בעצם הווייתו מגביל משרדים להם אין את המשאבים הכלכליים לנהל צוות יועצים תשלומים וכדומה ובכל מותיר משרדים גדולים ובעלי יכולת בלבד. בנוסף, נבקש להבהיר כי צוות היועצים הדרוש אינו כולל את מנהל הפרויקט, וההתקשרות מול מנהל פרויקט תיעשה ישירות מול המזמין.</p>
<p>הבקשה לא מתקבלת</p>	<p>34 ערבות בנקאית. לא ברור מדוע נדרשת ערבות בנקאית לשם הגשה למכרז. גם כאן תנאים כלכליים מדירים משרדים צעירים וקטנים מלגשת למשרד. כל הסעיפים לעיל מהווים כשלים אשר תרגומם בפועל הוא לאדריכלות סטנדרטים פחות מושקעת ופחות איכותית הלכה למעשה.</p>
<p>הבקשה לא מתקבלת</p>	<p>35 בסעיף 12 של המכרז אנו נדרשים, כחלק מהמכרז, להציע "חזון" או במילים אחרות תכנון, לצורך תכנון אין במכרז שום נתונים של המגרש וההקשר האורבני שלו. גם אם נקבל את הנתונים הללו בתשובה לשאלתנו, לא יוותר זמן מספיק לתכנון. האם אפשר אחד מן השניים : 1. לוותר על הגשת התכנון כחלק מהמכרז. 2. לספק את ההנחיות המתאימות ולתת זמן מספיק בכדי להכין הצעה רצינית.</p>
<p>ראו מענה לסעיף 25</p>	<p>36 לוח הזמנים לביצוע השירותים כפי שמופיע במסמכי המכרז אינו ריאלי. בפרויקט מורכב מהסוג הנ"ל לא ניתן להתחייב ללוחות הזמנים המופיעים בנספח מאחר ומעורבים בשלב זה רשויות מקומיות וארציות (כדוגמת: כיבוי אש, פיקוד העורף וכד') שאינן חלק מצוות התכנון ולרוב ישנם עיכובים שאינם בשליטת המתכנן. (עמ' 7, סעיף 7 מסמך א')</p>
<p>הבקשה לא מתקבלת</p>	<p>37 המכרז מהווה תחרות אדריכלים ללא תמורה, הדבר אינו מקובל מאחר ונדרשת השקעה ניכרת. נבקש לכל הפחות לתת תמורה למקומות הראשונים בתחרות כפי שמקובל (עמ' 10-11, סעיף 12 מסמך א')</p>
<p>הבקשה לא מתקבלת</p>	<p>38 נבקש לאפשר להגיש עבור תנאי הסף גם פרויקטים של אצטדיונים אשר מורכבות התכנון שלהם אינה נופלת מתכנון אולמות ספורט (עמ' 1, סעיף הודעה על תיקון תנאי סף והארכת מועד הגשת הצעות 2.1)</p>
<p>ראו מענה לסעיף 17</p>	<p>39 נבקש לדחות את מועד הגשת המכרז, זאת לאור העובדה כי הנכם מבקשים כחלק מהמכרז להגיש הדמיות ותכניות. הזמן ממועד מתן תשובות לשאלות הבהרה ועד להגשת המכרז אינו סביר להכנת כל החומר למכרז. (עמ' 3, סעיף 4 הודעה על תיקון תנאי סף והארכת מועד הגשת הצעות)</p>
<p>תשומת הלב לתיקון תנאי הסף המפורסמים באתר החברה ומצורפים בשנית כמענה למסמך זה וכן את נספח י"ב המתוקן המצורף כמענה לשאלות ההבהרה</p>	<p>40 בסעיף 8.1.3 (עמ' 8) – פרויקט בהיקף 60 מיליון ₪ מתייחס לאולם ספורט. מסמך י"ב (עמ' 38) מתייחס למבנה ציבור. האם בסעיף 8.1.3 חל שיבוש והכוונה למבנה ציבור ?</p>

בברכה,