



25 אוקטובר 2020
ז' חשוון תשפ"א
סימוכין : 321020

שלום רב,

הנדון: מכרז פומבי מספר 14/2020 - לניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתית בשכונת מזרח

העיר רחובות (תמ"ל 3003)

מסמך הבהרות מס' 2

מס"ד	תאור מסמך	עמוד	סעיף	שאלה	מענה
1	הזמנה	6	ב.5	"המציע מעסיק במשך שלוש השנים שקדמו להצעה, בו זמנית, כעובדים קבועים לפחות 5 מהנדסים/הנדסאי בניין." מהנדסים/הנדסאים אלו עובדים אך ורק עבור המציע המהנדסים/הנדסאים הקבועים מוציאים למציע חשבונות מס. לעניין דיני העבודה למציע יחסי עובד מעביד עם המהנדסים/הנדסאים אלו. אבקש את אישורכם כי ניתן להציג מהנדסים/הנדסאים אלו במסגרת תנאי הסף.	מקובל. ניתן להגיש אנשי צוות המועסקים בחשבונות ובלבד שמועסקים אך ורק אצל המציע
2	הזמנה	22	8	בהתאם לתשובתכם, אבקש לתקן את נוסח ההערה מתחת לכותרת סעיף 8.	יתקן נוסח ההערה כך שייכתב: ניתן להציג אנשי צוות (לרבות כאלה המועסקים בחשבונות) ובלבד שאינם מועסקים על ידי חברה אחרת"
3	הזמנה	7	ג.2.	בסעיף הבהרה לגבי תחשיב שווה ערך של בניית צמודת קרקע ליח"ד. אבקש לקבל את תחשיב שטח מסחר ו/או תעסוקה ליח"ד.	להלן יחס ההמרה: 120 מ"ר פיתוח עבור שטחי תעסוקה ומסחר תהיה שוות ערך ליחידת דיור אחת.
4	הזמנה	3, 4	1.מהות השירותים א2 ו- 3א, ו- 1 ג	אנו מבקשים להבהיר מהי המשמעות של הדרישה בסעיפים הנוכחים שעל מנהל הפרויקט תהא אחריות על אכיפת בטיחות בעבודות הפיתוח בפרויקט ואחריות הכוללת לניהול בטיחות בעבודה ובטיחות כללית? האם מדובר במעקב אחר פעולות של מערך בטיחות בעבודה הקבלנים ובדוחים לה.ל.ר או גם בפעולות ניהול מערך בטיחות שמבטל אחריות של הקבלן המבצע. הרי אי אפשר שבאותו שטח יהיו שני אחראים בטיחות.	מנהל הפרויקט נדרש לפקח על הפעילות התקינה של הקבלנים, לרבות בתחום הבטיחות
5	הזמנה	3	1.מהות השירותים א8	אנו מבקשים להבהיר האם דרישה לניהול, בקרה ופיקוח על עבודות בניה למגורים שבסעיף הנוכחי מתייחסת להגדרות של תחום ד' מתחומי הפעילות של מנהל הפרויקט שבתעריף ניהול, תיאום ופיקוח על הביצוע לתשתיות, פיתוח והבנים (שירותים, תעריפים ונהלים)? אם כן, הכוונה שעבור בקרת דירות במכרזי קרקע יישום שכר בנפרד כפי שהוגדר בסעיף 9.5.1 ב' של התעריף?	ראה נספח א' לחוזה, סעיף 3 תחום ד' בעמ' 52

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123, hlr@hllr.co.il



הסעיף מבוטל	אנו מבקשים להבהיר על אילו יומני העבודה מדובר בסעיף הנוכחי ומי אמור לנהל אותם?	1.מהות השירותים 9א	3	הזמנה	6
התשלום בגין התכנון לא יהיה תלוי בשלבי הביצוע	ככל הנראה הפרויקט יתבצע בשלבים. יחד עם זאת, קיימת סבירות גבוהה שיהיה צורך לתכנן ולבצע לפחות חלק מהעבודות בשטח כולו (פריצת דרכים, עבודות עפר, ביצוע מערכות תת קרקעיות כו'), למרות שלא יוגשו היתרי בנייה למגרשים לשלבים שאינם בביצוע. יתכן ומדובר בפער של מספר שנים. האם משמעותו של הדבר שהשכר עד התכנון המפורט ישולם רק בחלק השייך לשלב שנמצא בביצוע ולמשך השנים עבורן לא יהיה תשלום בגין ניהול התכנון עבור חלק מהפרויקט למרות שיבוצע לו תכנון בפועל?	1.מהות השירותים סעיף קטן (יד)	5	הזמנה	7
אין שינוי בתנאי המכרז. לא תהיה תוספת בגין מרכיב זה.	סביר להניח ששירותי תכנון עבור שינויים בסעיף הנוכחי יבוצעו תמורת תשלום שיתואם בין היזם לבין המתכננים הרלוונטיים. אנו מבקשים לכתוב בסעיף זה שהשכר עבור שירותי ניהול תכנון במקרה הנ"ל יסוכם בהתאם לתעריפים התקפים למועד ביצוע השרות.	תחום ה-2 סעיף לג'.	54	נספח א' - לחוזה פירוט שירותים	8
לא מקובל. אין שינוי בתנאי המכרז.	אנו מבקשים את הוצאות אחזקת המבנים משרדי האתר לרבות תשלומים שוטפים עבור ניקיון, תיקונים, שימוש במים, חשמל, טלפון, ארנונה וכד' להטיל על הקבלן.	סעיף 9. תחום ט', סעיף 'ב' (9), (10), (15), (16), (18)	55 56	נספח א' - לחוזה פירוט שירותים	9
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	עדכון תכנית העבודה (גאנט) לכל פרויקט בתדירות שבועית אינו סביר ולא מציאותי. אנו מבקשים לעדכן לתדירות חודשית.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	74	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	10
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	בפרק מנגנוני שליטה ודווח (סעיף 11 בדף 57) הוגדר שמנהל הפרויקט יערוך דוחות מעקב ודווח בנושאי העבודה השונים אחת לחודש. במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות נדרש סטאטוס שבועי פעם בשבוע. הדרישה אינה סבירה ולא מציאותית. אנו מבקשים לעדכן לתדירות חודשית.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	74	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	11
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	אי איתור טעויות טרם פרוסום המכרז. מי יבדוק את המכרז ויחליט האם תוכן הסעיף, כמות או מחיר הינו טעות של מנהל הפרויקט? האם הכוונה שתתבצע בקרת תהליכים כלשהי על יד ה"לר? אם כן, מדוע איתור הטעות אמור לגרום להטלת קנס על מנהל הפרויקט? אנו מבקשים למחוק את הסעיף.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	74	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	12
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	אי הגשת חשבונות לאישור המנהל במועד הנדרש – אנו מבקשים להגדיל את התחייבות השירות עד 12 ימים לפחות ממועד דרישת התשלום. בדיקת החשבונות החלקים דורשת בין היתר הפעלת מודדי היזם, בדיקת חוזרות של תכניות מדידה, ניהול דיונים ממושכים עם הקבלן.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	74	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	13
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	איתור טעויות של מנה"פ בדרישות תשלום. מי יבדוק את החשבון ויחליט האם קיימת בו טעות? באיזה סוג טעות מדובר? האם כוונה שתתבצע בקרת תהליך אישור חשבונות, מדוע איתור טעות אם תהיה כזאת אמור לגרום להטלת קנס על מנהל הפרויקט? אנו מבקשים למחוק את הסעיף.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	74	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	14



מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	תדירות שבועית בהגשת דוחות ביצוע לפי תחומי ביצוע (עבודות חשמל, תשתיות, ביוב, מבנה ועוד) או מבקשים לעדכן לתדירות חודשית. תדירות שבועית לא מציאותית.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	75	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	15
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	טיפול בתיקון ליקויים שנמצאו ע"י מפקח/מנהל פרויקט מיום הגשת הדרישה לתיקון. טיפול בתיקון ליקויים שנמצאו ע"י המפקח אמור להתבצע תוך פרק זמן שייקבע על ידי המפקח בהתאם לאופי וסוג הליקוי. לפעמים נדרשים הנחיות המתכנן לתיקון הליקוי, בדיקת מעבדה וביצוע מדידות או מבקשים לבטל את סעיף זה או לפחות למחוק את הדרישה לתיקון בתוך 5 ימים.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	75	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	16
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	העברת חומרים/ תיקון ליקויים למנהל לפי דרישה מיידית אינה ברורה, בהעברת אילו חומרים בתוך 24 שעות מדובר? או מבקשים הבהרה.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	75	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	17
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	לא ברור באיזו סיבות של אי עמידה בלוחות הזמנים שתלויות במנהל הפרויקט מדובר. או מבקשים הבהרות.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	75	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	18
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	אי עמידה בתקציב הפרויקט בדרך כלל לא תלויה במנהל פרויקט. האם מדובר רק במקרים שתלויים בתפקוד לקוי של מנהל הפרויקט? מה קורה במקרה של שינויים יזומים ע"י ה.ל.ר. או יזמים? או מבקשים לעדכן את הסעיף או למחוק אותו.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	75	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	19
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	התראה מקדימה על חריגה צפויה מלוחות זמנים המאושרים. אי אפשר לתת התראה ועוד מקדימה בתוך 3 ימים. לא ברור מה זה התראה מקדימה ואם יש צפי לפיגור, לא ברור מאיזה מועד סופרים אותם 3 ימים. או מבקשים לעדכן דרוש למתן התראה על פיגור בל"ז, במידה וקיים כזה, אחרי עדכון הל"ז פעם בחודש.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	76	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	20
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	אי עמידת הקבלן בנושאי הבטיחות. לא ברור מה זה פעולה מיידית ומי צריך לבצע אותה. האם מדובר בפעולות הקבלן? או מבקשים למחוק את אי נקיטת פעולה מיידית.	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	76	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	21
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	הגשת דו"חות פיקוח על בנייה במתחמי המגורים – להבנתנו דיווח פעמיים בשבוע אינו מציאותי. לא קיים צורך במעקב בתדירות כל כך גבוהה. או מבקשים לעדכן דרישה לדיווח פעם בחודש. בנוגע לאיחור במסירת הדו"ח על אירוע בטיחותי, במקרים רבים הקבלנים מנסים להסתיר את האירוע מהמפקח הצמוד והדיווח בתוך יומיים במקרים רבים פשוט אינו מציאותי. לא ברור על איזה מענה מידי לאירועי בטיחות או הפרעה לסדר הציבורי בתוך שטח שקיים בו אחראי על	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	76	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	22



	בטיחות אפשר לדבר. אנו מבקשים לשנות לדיווח על המקרה בתוך שבוע או 10 ימים לפחות או 5 ימים בתנאי שמתקבל דוח אחראי בטיחות במגרש שאירוע קרה.				
מפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות מבוטל	אנו מבקשים להגדיר מהו המועד לאי איתור ליקויים במועד בתקופת הבדק	מפרט מדדי ביצוע ושירות -טבלת קנסות	76	חוזה, במפרט מדדי ביצוע ושירות - טבלת קנסות	23
להלן יחס ההמרה: 120 מ"ר פיתוח עבור שטחי תעסוקה ומסחר תהיה שוות ערך ליחידת דיור אחת.	מאחר והאתר כולל בתוכו כ- 800,000 מ"ר תעסוקה אנו מבקשים כי בדומה להמרה שקיימת בין יח"ד בבניה צמודת קרקע - "בנה ביתך" ל - יח"ד בבניה רוויה (יחס 1:5), תהיה המרה גם לשטחי תעסוקה ביחס למ"ר. דבר זה מקובל במכרזים דומים ולרבות במכרז זה שבו כלולים שטחי תעסוקה רבים.	ג3' – תנאי סף להשתתפות במכרז	6-7	מסמך ב'	24
הכוונה היא למנהל פרויקט ראשי	יש לשים לב שבסיפא של סעיף 1.1 קיימת אמירה לגבי מנהל האתר המוצע, בעוד אין התייחסות לפונקציה זו במסגרת הצוות המוצע למכרז זה ולכן נבקשכם למתן התייחסות האם נדרש תפקיד זה	כוח אדם מינימאלי	62	נספח ב' לחוזה	25
הבטחת איכות על חשבון ה.ל.ר	האם מערכת הבטחת איכות כלולה בשכ"ט או על חשבון המזמין?	שאלה כללית		שאלה כללית	26
הערכה ראשונית תחילת רבעון 2 - 2021	האם יש צפי (בהערכה) לתחילת תכנון הפרויקט?	שאלה כללית		שאלה כללית	27
אין שינוי בתנאי סף	מבקשים להוריד את דרישות הסף של הניסיון: אופציה א' - לעלות ביצוע של 70 מיליון. אופציה ב' - לעלות ביצוע של 100 מיליון.	סעיף ג'1 וג'2			28
אין שינוי בתנאי סף	מבקשים שהניסיון המוכח העכשווי של מנהל הפרויקט המוצג (שנתיים באותו אתר) יהיה בהסתמך על הניסיון של החברה ומנהל פרויקט שנקלט זה עתה בחברה עם ניסיון מוכח יתאים לדרישות	סעיף ד'1			29

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה, וכן כל מסמך אחר שתוציא ה.ל.ר בעניין שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחית כל עמוד.

חותמת וחתימת המשתתף

תאריך