

24.4.2023

**מכרז 20/2023 - גיבוש ועריכת תכנית אב לדיור - מענה לשאלות מטעם מתעניינים בהגשת הצעה למכרז-**

**תשובות לשאלות (להלן הבהרה 1)**

מספר שאלה	תוכן השאלה כלשונה	מספר סעיף במכרז	נושא השאלה	תשובה
1	מקבץ שאלות 1	8.4	שכ"ט נמוך מדי	בשלב זה, תנאי התמורות יישארו על כנן.
2	סעיף 8.4 – תכולת העבודה הנדרשת במכרז, לדעתנו חייבת להתייחס להיבטים של תנועה והסעת המונים המקודמים בעיר כיום ובעתיד, בכדי לקחת זאת בחשבון בקביעת יעדי הדיור ואופיים בעיר. לדעתנו יש יהיה קושי גדול להפריד בין נושאים אלה. על כן, נבקש להכניס יועץ תנועה ותחבורה ליועצים הנדרשים ולתקן את התחשיב בהתאם.	8.4	הוספת יועץ תנועה	תכנית אב לדיור היא נדבך עצמאי ושלב מקדים לעדכון תכנית המתאר הכוללת של רעננה, שעתידיה לצאת לדרך אף היא במהלך השנה הקרובה. העבודה צריכה להתמקד בתחום הדיור. הממשקים של תכנית האב לדיור עם דיסציפלינות מקצועיות נוספות כגון תנועה ותחבורה וכדומה ייבחנו במסגרת התכנית הכוללת.
1	מקבץ שאלות 2	8	הגדרת תפקיד ראש הצוות	ראש הצוות הינו המתכנן הראשי ועורך המסמך. ראש הצוות ראשי לקחת מנהל פרויקט מטעמו, באישור הצוות המקצועי שלשכת התכנון המקומית רעננה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מחובותיו של ראש הצוות כמפורט במכרז.
2	ס' 8.4 - ס' 10.3 - נבקש להפנות תשומת ליבכם כי אלו שני יועצים נפרדים /שתי פרופסיות נפרדות- יועץ פרוגרמה ויועץ כלכלי מוניציפלי מומחה. נבקש לשנות הסעיף ו/או לאשר הגשת שני יועצים נפרדים לשתי הפרופסיות.	8.4-10.3	יועץ פרוגרמה/יועץ כלכלי	בשלב זה אין שינוי בתנאי המכרז.
3	ס' 10.2.5 - א. לא ברור האם נדרש להציג הניסיון של ראש הצוות ב3 תוכניות לפחות בכל אחד מהאפשרויות שצוינו או ניסיון ב-3 לפחות רק לחלק מהאפשרויות המצוינות? ב. האם שותפות בצוות תכנון (ולא הובלתו) של כל אחת מהאפשרויות הללו מספק- כלומר- אם היינו שותפים בתוכנית כוללת/מפורטת/מסמך מדיניות כיועצים מובילים בתחומי תכנון, כלכלה, יעוץ חברתי ושיתוף ציבור- ולא כראש צוות ואנו ניגשים עתה כראש צוות-האם הניסיון שצברנו יחשב כעומד בתנאי הסף ויקבל ניקוד מלא? ג. נדרש להציג מסמך מדיניות ש"אומץ ע"י מוסד תכנון"- היות ומרבית מסמכי המדיניות מאומצים ע"י אגפי הנדסה/ראש העיר/ מליאות מועצה ולא מגיעים למוסד תכנון כהגדרתו בחוק - <b>נבקש לשנות ס' זה ל"אומץ ע"י העיריה"</b> . (לשם הדגמה- מסמך מדיניות בנושא שילוב מגורים באזורי תעסוקה-שכתבנו לעיריית פתח תקווה,	10.2.5 הכוונה ל- 10.2.3	א. ניסיון ראש הצוות ב. שותפות בצוות תכנון ג. אימוץ מסמך מדיניות	א. נראה כי הכוונה לסעיף 10.2.3. נדרש ניסיון ב- 3 תכניות סה"כ מתוך חלק/כל האפשרויות המצוינות בסעיף. ב. לא ניתן להחשיב שותפות. הכוונה בהובלת פרויקט. ג. אין שינוי בתנאי המכרז, יש לעמוד בתנאי הנוסח שפורסם.

			אומץ ע"י אגף הנדסה וראש העיר- אך לא אושר בוועדה המקומית).		
4	שלב 1 ב+ג	חקירת רקע – סקר ספרות + היבטים של ניהול שוק הדיור	שלב 1 ב (סקר ספרות) ו-ג (היבטים של ניהול שוק הדיור) – לא ברורה רוחב היריעה להתייחסות. לפי הנוסח הקיים, מדובר על עבודת מחקר רחבה מאד.		
5	שלב 2 א	חקירת רקע – ניתוח מגמות בשוק הדיור	שלב 2 א (סקירה וניתוח מגמות בשוק הדיור ע"י מקרי בוחן בארץ ובעולם) – לא ברורה היקף היריעה המחקרית. כמה מקרי בוחן תבקשו לסקור ?		
6	שאלת הבהרה כללית	תשתיות – נתוני רקע עירוניים	שאלת הבהרה כללית- מדובר על תוספת משמעותית של יחידות דיור וחסרות לנו התייחסות לנושא התשתיות בכלל ותשתיות עירוניות בפרט, כמו: תחבורה ותחבורה רכה, שטחים פתוחים, אנרגיה ועוד הרלוונטיים לעבודה זו. האם נעשו/נעשות עבודות בנדון ?		
1	8.4	שכ"ט נמוך. יועצים על חשבון העיריה	מצוין כי: "יועצים נוספים ככל שיידרשו ע"י העירייה"- עקב התקציב המוגבל של עבודה זו, אנו מבקשים שדרישות ליועצים נוספים יתומחרו בנפרד ע"י העירייה	3	מקבץ
2	11.3.2	הפניה לסעיף תנאי סף	"הוכחת עמידה בתנאי הסף כמפורט בסעיף 9 לעיל", האם הכוונה היא לסעיף 9 או 10?	2	
3	9	הארכת מועד להגשת ההצעה	נבקש לאפשר להגיש הצעות על תאריך 14.5 על מנת שנוכל להיערך להגשת הצעה מיטבית	3	
4	נספח	ניגוד עניינים	האם מציע, שמהווה חברה מנהלת עבור הרשות להתחדשות עירונית של תב"ע בתחום העיר רעננה אינו מוגדר כניגוד עניינים לצורך מכרז זה?	4	
1	8.4	שכ"ט מדי נמוך	מנסיוננו במכרזים דומים (משרדנו הכין את מסמך מדיניות הדיור לעיר תל אביב) הסכום המצוין (K300) לא יוכל להספיק כשכר טרחה מתאים לעבודה בהיקף זה, הן בהיקף השעות הדרוש והן בכמות היועצים הנדרשים. לצערי בשכר זה לא נוכל להגיש הצעה למכרז. אנו מבקשים להגדיל הסכום להיקף של לפחות 450-500 הדומה בהיקפו למסמכי מדיניות ותכניות אב ברשויות שונות.	4	מקבץ
		קריטריונים – לניקוד – יותר איכות פחות מחיר	<<< בהזדמנות זאת אני מציעה גם לבנות את המכרז כך שמרכיב האיכות יהיה הדומיננטי בבחירת הזוכים, ולא המחיר.		ללא סעיף
2	10	עדכון תנאי סף	על מנת שנוכל לגשת למכרז, אודה לעדכון והתאמה של תנאי הסף. לצערי אנו לא עומדים בתנאי הסף כפי שהוגדרו, למרות הנסיון המשמעותי שלנו בתחום מדיניות הדיור, ונודה להתאמה שלהם כדי שנוכל להשתתף (אני מצרפת פרופיל משרד עדכני שלנו להתרשמותכם). אני מבקשת לעדכן את תנאי הסף כך: תכנית אב/מסמך מדיניות בתחום הדיור.... (כפי שהגדרתם) מסמך מדיניות להתחדשות שכונה שאומץ על ידי מוסד תכנון.... ומכיל פרק בנושא דיור. תכנית מפורטת... שהופקדה... וכוללת לפחות 750 יח"ד (ולא 1,000) מסמך מדיניות להתחדשות עיר, המכיל פרק דיור.		
		מרכיב האיכות דומיננטי ועומד על 70% מתוך 100%.			
		אין שינוי בהגדרת תנאי הסף. יובהר כי מסמך מדיניות להתחדשות שכונה/ להתחדשות עיר יכול להיחשב למסמך מדיניות בתחום הדיור. עבודת מחקר שאומצה ע"י מוסד תכנון, יכולה להיחשב כתכנית אב/ מסמך מדיניות.			

			תכנית מתאר כוללנית... שעברה תנאי סף (ולא הופקדה בפועל) עבודת מחקר בנושא דיור/ דיור בר השגה/ מגורים שפורסמה ע"י מוסד אקדמי או רשות מקומית או מוסד תכנון.		
--	--	--	---	--	--

חובה על המציע להתעדכן באתר העירוני עד המועד האחרון להגשה ולצרף הבהרה זו ליתר מסמכי המכרז כשהיא חתומה על ידו