

הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מספר מר/363/2022 פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בסירקין בפתח תקווה

להלן הבהרות מטעם ועדת המכרזים, ביחס למסמכי המכרז.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	מודעת המכרז שפורסמה	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.	להבהרת האמור במודעת המכרז - מובהר כי המכרז כולל שיווק של שלושה מתחמים, כמפורט בחוברת המכרז. כל מציע רשאי להגיש הצעה למתחם אחד או יותר, אך יוכל לזכות במתחם אחד בלבד, והכל בהתאם לתנאי המכרז.
2.	סעיף 2.1 להזמנה	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.	בסעיף 2 להזמנה יתווסף סעיף קטן 2.1.11 שלהלן: "לקבלת כל מידע הנדסי נוסף יש לפנות לאגף הנדסה בעיריית פתח תקווה לרבות מידע הנדסי מורחב, הנחיות בינוי, אשפה סביבה וקיימות." בסעיף 2 להזמנה יתווסף סעיף קטן 2.1.12 שלהלן: "ידוע לחוכר כי, למיטב ידיעת הרשות וכפי שנמסר לה על ידי הרשות המקומית, בכוונת עיריית פתח תקווה לממש את מכסת הזכויות המוקנית מכח הוראות תכנית תמל/1076, ביחס לשימושים המותרים למבני ציבור בקומת הקרקע של כל מגרש ומגרש בבניה ברמת מעטפת בלבד. על המציע לשקלל הצעתו בהתאם. ידוע לחוכר כי הנ"ל הינו נתון לשיקול דעת הרשות המקומית, והחוכר מתחייב כי לא יהיו לא כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי רמ"י ו/או דירה להשכיר בקשר עם האמור. מבני הציבור יוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י בהתאם להחלטות המועצה התקפות ובכפוף לכל דין."
3.	סעיף 4.7 להזמנה + סעיף 2.2.3.1 להזמנה	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.	בסעיף 4.7 להזמנה יתווסף סעיף קטן 4.7.11 שלהלן: "ידוע למציע כי במגרשים נשוא המכרז קיימים עצים. עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריותו הבלעדית ועל חשבונו של הזוכה בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם אחר בהתאם לכל דין." האמור לעיל יתווסף גם חלף האמור בסעיף 2.2.3.1 להזמנה.
4.	סעיף 4.7.10 להזמנה	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.	סעיף 4.7.10 להזמנה יתוקן כמפורט להלן: "בנוסף, "המועד להשלמת הבנייה" שבהסכם החכירה יהיה 48 64 חודשים מהמועד שבו הכריזה ועדת המכרזים על הזוכה במכרז." סעיף 3.4.1 להזמנה לקבלת הצעות, יוחלף בסעיף שלהלן – "היזם יחויב להשלים את בניית המתחם, בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, בתוך 64 חודשים ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים יתר שלבי התכנון והבנייה, יהיו כלהלן ויימנו ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים – 3.4.1.1. התכנון המוקדם למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר 6 חודשים 3.4.1.2. התכנון סופי למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר 9 חודשים. 3.4.1.3. התכנון המפורט למתחם יוגש לאישור דירה להשכיר לא יאוחר מאשר 13 חודשים. 3.4.1.4. הוצאת היתר בניה (באבחנה מהיתר חפירה ודיפון) לכל המתחם לא יאוחר מאשר – 24 חודשים. 3.4.1.5. קבלת אישור דירה להשכיר בדבר סיום בניית השלד לכל המתחם - לא יאוחר מאשר – 44 חודשים."

<p>3.4.1.6. הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - עד 64 חודשים. (להלן: "שלבי התכנון והבנייה"). הפסקה האחרונה בסעיף 3.4.1 – תיוותר ללא שינוי.</p>																											
<p>בסעיף 2.2 להזמנה יתווסף סעיף קטן 2.2.13 שלהלן: "עיריית פתח תקווה מבצעת עדכון לסקר העצים שבשטח התכנית, החוכר מתחייב לטפל בעצים שבשטח המגרש בו זכה בהתאם להנחיות שיתקבלו ע"י פקיד היערות. מודגש כי הטיפול יהיה באחריות ובמימון החוכר בלבד. בקשר עם האמור לא יבוא הזוכה בכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות ו/או כנגד דירה להשכיר ו/או מי מטעמן."</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.</p>	<p>סעיף 2.2 להזמנה</p>	<p>5.</p>																								
<p>נוסח חוזה תשתית יועלה יחד עם הודעה זו לאתרי רמ"י ודירה להשכיר. בנספח ב' – תנאים מיוחדים לחוזה התשתית תתווסף הטבלה שלהלן:</p> <table border="1" data-bbox="167 786 1077 1328"> <thead> <tr> <th>מועד</th> <th>תיאור השלב</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תוך 90 יום מ"המועד הקובע"</td> <td>לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו לרמ"י, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח,</td> </tr> <tr> <td>תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"</td> <td>שלב הבנייה 05</td> </tr> <tr> <td>תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)</td> <td>לסיים ביצוע שלב הבנייה 06</td> </tr> <tr> <td>תוך 34 חודשים משלב בניה 06</td> <td>לסיים ביצוע שלב הבנייה 42</td> </tr> </tbody> </table>	מועד	תיאור השלב	תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו לרמ"י, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח,	תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05	תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06	תוך 34 חודשים משלב בניה 06	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.</p>	<p>נוסח חוזה תשתית</p>	<p>6.</p>														
מועד	תיאור השלב																										
תוך 90 יום מ"המועד הקובע"	לחתום על חוזה הבנייה ולהמציא אותו לרמ"י, ולהמציא חוזה חכירה חתום (ע"י היזם) לרמ"י להמציא הערבויות הבנקאיות האוטונומיות, להמציא כתב התחייבות החתום על ידי חברת הביטוח,																										
תוך 24 חודשים מ"המועד הקובע"	שלב הבנייה 05																										
תוך 6 חודשים ממועד מסירת המגרשים (שלב הבנייה 05)	לסיים ביצוע שלב הבנייה 06																										
תוך 34 חודשים משלב בניה 06	לסיים ביצוע שלב הבנייה 42																										
<p>בהמשך לפניית של יזמים שהתקבלו במשרדי רמ"י, יפורסם באתרים של רמ"י ודירה להשכיר, מסמך שאלות ותשובות שהועבר על ידי עיריית פתח תקווה. יש להדגיש כי אין באמור לחייב את הרשות ו/או דירה להשכיר, ועל היזם לפנות בכל שאלה ו/או דרישה לרשות המקומית בעניין.</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.</p>	<p>מסמך שאלות ותשובות של עיריית פתח תקווה</p>	<p>7.</p>																								
<p>בכוונת עיריית פתח תקווה ליישם את האמור בסעיף 4.3.2(א)3 לתקנון תכנית תמל/1076 לפיו "ניתן לשלב שימושים ציבוריים בקומת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 20% משטח קומת הקרקע בבלוק העירוני" בהתאם לטבלה דלהלן:</p> <table border="1" data-bbox="194 1682 1077 2004"> <thead> <tr> <th>מספר מגרש</th> <th>שטח מגרש</th> <th>תכסית מותרת (%)</th> <th>תכסית מותרת (מ"ר)</th> <th>שטח מוצע להקצאות מבונות</th> <th>מתכסית מותרת (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>6732</td> <td>55</td> <td>3703</td> <td>410</td> <td>11%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>4647</td> <td>55</td> <td>2556</td> <td>460</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2">דירור בר השגה</td> <td>870</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מספר מגרש	שטח מגרש	תכסית מותרת (%)	תכסית מותרת (מ"ר)	שטח מוצע להקצאות מבונות	מתכסית מותרת (%)	3	6732	55	3703	410	11%	7	4647	55	2556	460	18%			דירור בר השגה		870		<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.</p>	<p>תקנון התוכנית</p>	<p>8.</p>
מספר מגרש	שטח מגרש	תכסית מותרת (%)	תכסית מותרת (מ"ר)	שטח מוצע להקצאות מבונות	מתכסית מותרת (%)																						
3	6732	55	3703	410	11%																						
7	4647	55	2556	460	18%																						
		דירור בר השגה		870																							

<p>על הזוכה יהיה לתכנן ולבנות על חשבוננו את המרכיב הציבורי אשר יימסר לעירייה, בהתאם להוראות מפרט בינוי ברמת מעטפת שיפורסם באתרים של רמ"י ודירה להשכיר.</p> <p>במסגרת יישום הסעיף, התחייבה העירייה כי בכל מקרה מספר יחידות הדיור (בכל מגרש ומגרש) המשוקות במכרז זה, לא יפחת מהאמור בתקנון התכנית.</p>			
<p>המסמכים שלהלן יפורסמו באתר רמ"י (תחת "מסמכי מכרז והודעות") וכן באתר דירה להשכיר – תשריטים – נספח א(2) לחוברת המכרז. חוזה תשתית – נספח א(15) לחוברת המכרז. החלטת הצוות המלווה במנהל התכנון מיום 25/12/2022. מכתב מהנדס העיר. מפרט בינוי ברמת המעטפת – מפרט ליזם שילוב מוס"צ ומגורים ברמת מעטפת. מפרט בינוי נוסף. כתב התחייבות שיחתם ע"י הזוכה במכרז מול עיריית פתח תקוה. ידוע לחוכר כי נוסח כתב התחייבות הנ"ל ועל כל הדרישות והתנאים המופיעים בו, הוכן ע"י הרשות המקומית ומוסדותיה ובאחריות הזוכה לתאם את כל התנאים הנ"ל עם הרשות המקומית והזוכה מתחייב שלא יבוא בכל טענה ו/או דרישה לרמ"י ו/או דירה להשכיר בקשר עם האמור.</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים.</p>	<p>פרסום מסמכים נוספים</p>	<p>9.</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז