

הודעה מס' 1 למציעים

מכרז מספר תא/279/2020 - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך במתחם "תל השומר דרום" ברמת גן

להלן הבהרות יזומות ותשובות מטעם ועדת המכרזים לבקשות שנשלחו, ביחס למסמכי המכרז.

לקראת המועד להגשת ההצעות, תפרסם חברת דירה להשכיר נוסח עדכני של חוברת המכרז, הכולל את העדכונים והתשובות שניתנו במסגרת הודעה זו ובמסגרת יתר הודעות ההבהרה.

המציעים יהיו רשאים להגיש, במסגרת הצעתם, את חוברת המכרז בנוסח העדכני או בנוסח המקורי, אך בכל מקרה יהיו מחויבים לצרף להצעתם את מלוא הודעות ההבהרה כשהן חתומות על ידם בשולי כל עמוד, ויהיו מחויבים לאמור בהודעות הנ"ל.

המציע שהצעתו תזכה, יידרש לחתום על ההסכם העיקרי בנוסח העדכני.

מס' סידורי	סעיף/מראה מקום	שאלה/הערה	תשובה
1.	כללי	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	ועדת המכרזים מודיעה בזאת על דחיית המועד הראשון להגשת הצעות ליום 15.8.2021 (בין השעות 09:00-17:00), ועל דחיית המועד האחרון להגשת הצעות, ליום 16.8.2021 (בין השעות 09:00-12:00).
2.	כללי	האם הוצאות הפיתוח והוצאות לרמ"י מהוות את כל היטלי הפיתוח שיידרשו על ידי היזם בקשר עם הוצאת היתר הבניה לפרויקט?	על המציע לבצע בעצמו את כל הבדיקות הרלוונטיות. אין שינוי במסמכי המכרז.
3.	מבוא להזמנה לקבלת הצעות	בהתאם לפסקה השלישית בפתיח: "את החזית המסחרית במגרשים 125-126 (להלן: "שטחי המסחר"), יהא הזוכה רשאי למכור כנכסים מניבים ו/או להשכיר, לאחר תחילת תקופת ההשכרה (כהגדרתה בהסכם העיקרי) ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל בפועל, בהתאם לכל דין ובכפוף להוראות ההסכם העיקרי". נבקש הבהרה לכוונתכם במשפט "ולאחר אכלוס על השטחים הנ"ל". האם הכוונה הינה לקבלת טופס 4 לאכלוס שטחי המסחר או אכלוס בפועל של יח"ד להשכרה?	בעמוד 4 בפסקה השלישית יימחקו המילים "ולאחר אכלוס כל השטחים הנ"ל בפועל".
4.	סעיף 2.1.2 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לדעת האם ישנה כיום ידיעה על העדר אפשרות למימוש זכויות וואו מגבלה כלשהי כמצוין בסעיף.	אין מה להוסיף על האמור בחוברת המכרז.
5.	סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות	בפסקה השלישית, יש למחוק את המשפט המתחיל במילים: "בכל מקרה מובהר ומודגש כי אין ולא תהיה ליום כל טענה". לא ניתן להשתיק את היזם שעה שלצורך מיצוי הזכויות נדרשת תכנית חדשה, אך דירה להשכיר וואו רמ"י מסרבות לכך.	בסעיף 2.1.3 בשורה השביעית בפסקה השלישית יימחקו המילים "ו/או המשרד". שאר הבקשות נדחות.

	כמו כן, נא הבהרתכם מיהו "המשרד" המצוין בסעיף.		
הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.	<p>סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות מתיר ליזם לבקש הקלה לפי סעיף 147 לחוק התנו"ב. הליך כאמור הינו הליך אשר מאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה קל וחומר אם תוגש התנגדות כנגד אישור ההקלה.</p> <p>הבקשות-</p> <p>א. להאריך את לוחות הזמנים להוצאת היתר בניה, במקרה של הגשת בקשות להקלה כאמור, ב- 6 חודשים, ובהתאמה, להאריך את יתר המועדים לבנייה.</p> <p>ב. להבהיר כי במקרה שתוגש התנגדות כאמור יוארכו מועדי התכנון והבניה ובפרט המועד להגשת היתר בניה לכל הפרויקט, בהתאמה עד להסרת ההתנגדות/ערר/כל הליך משפטי, אם יוגשו כאמור.</p>	סעיף 2.1.3 להזמנה לקבלת הצעות	.6
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	לאחר תום תקופת ההשכרה, אין הצדקה לתחולתו של האמור בסעיף זה. לפיכך, מבוקש לקבוע כי תחולתו תהיה בתקופת הבניה ובתקופת ההשכרה בלבד, בדומה לקבוע בסעיף 2.1.3.	סעיף 2.1.6 להזמנה לקבלת הצעות	.7
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	נבקש למחוק את ההתחייבות לשיפוי, קרי מהמילים: "במקרה זה הזוכה מתחייב לשפות" ועד המילים: "סעיף זה".	סעיף 2.1.8 להזמנה לקבלת הצעות	.8

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש למחוק את הסיפא של הסעיף, החל מהמילים "גם אם...", ולציין: "בכפוף לדין".</p>	<p>סעיף 2.1.9 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>9.</p>
<p>בסיפא יירשם: "לעניין מסלול הטנקים המוזכר בסעיף 6.13(ב) להוראות התב"ע, מובא לידיעת המציעים כי מסלול הטנקים הועתק זה מכבר ומצוי בסמוך לשטח התכנית. מובהר כי על המציעים לבצע את כל הבדיקות הנדרשות, לרבות באמצעות אנשי מקצוע מטעמם, בקשר לכך. תשומת לב המציעים לתשובה לשאלת הבהרה מס' 116 ביחס לבדיקת הניטור".</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם וועדת המכרזים</p>	<p>סעיף 2.1.10.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>10.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז. תשומת לב המציעים לתשובה לשאלת הבהרה מס' 116 ביחס לבדיקת הניטור.</p>	<p>התכנית החלה על הקרקע, אליה מתייחס הסעיף, קובעת כי תנאי לקבלת היתרי בניה יהיו, בין היתר, הכנת דו"ח אקוסטיקה בקשר עם מפלסי הרעש הצפויים ממסלול הטנקים המועתק וכן הכנת דו"ח לבדיקת הרעידות ממסלול הטנקים. הואיל וברור לכל כי ליזם הזוכה אין כל שליטה על תנועת הטנקים ועל הרעש העולה ממנה, יש להבהיר ולפרט את האפשרויות אשר יעמדו בפני היזם הזוכה ככל ויתברר כי רמת הרעש ו/או הרעידות חורגות מעבר לאמור בתכנית ולפיכך לא יתאפשר ליזם למצות את מלוא הזכויות במתחם (מה גם שבתכנית לא נקבעה רמת רעידות מקסימלית).</p> <p>כמו כן ולאור האמור לעיל, נדרש להוסיף הבהרה בנושא לפיה במקרה כאמור תהיה קיימת ליזם הזוכה הזכות לביטול העסקה (ללא קנס או עמלה), וכן הוא יהיה זכאי לקבלת פיצוי בגין הזמן וההוצאות בהן נשא עד למועד הביטול.</p>	<p>סעיף 2.1.10 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>11.</p>

12.	סעיף 2.2.2 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש להוסיף הבהרה לפיה אין ולא תהיה כל התנגדות וואו מניעה לביצוע עקירה וואו העתקה של עצים כאמור.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
13.	סעיף 2.2.3 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבל עדכון לסטטוס העצים ו/או המכולה; האם ידוע לחברה איזה סוג עצים הקיימים במתחם נדרשים להעתקה?	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
14.	סעיף 2.2.4 להזמנה לקבלת הצעות	הבהרה יזומה מטעם ועדת המכרזים	מובא לידיעת המציעים עדכון סעיף 2.2.4 לנוסח הבא: "מובא לידיעת היזם הזוכה כי בחלק מהמגרשים מצויים עצים פזורים בשטח. לרמ"י או מי מטעמה, שמורה הזכות לפנות את העצים עד למועד מסירת החזקה במגרשים. ככל שלא פונו העצים עד למועד מסירת החזקה במגרשים, יהיה היזם הזוכה אחראי על פינוי העצים על חשבוננו".
15.	סעיף 2.2.4 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבוע כי ככל ולא תפונה משתלת העצים עד למועד מסירת החזקה במגרשים והאחריות לפינויים תחול על הזוכה, אזי פרק הזמן הדרוש לפינוי לא יבוא במניין לוחות הזמנים להקמת הפרויקט וכי העלות הכרוכה בביצוע הפינוי לא תחול על היזם.	בהתאם לסעיף 2.2.2 להזמנה לקבלת הצעות העלות הכרוכה בביצוע הפינוי חלה על היזם. הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.
16.	סעיף 2.2.6 להזמנה לקבלת הצעות	האמור בסעיף מתייחס למצב שבו עלול להיגרם עיכוב בביצוע העבודות, אולם אינו מתייחס למצב שבו תתגלה מניעה בביצוע העבודות וואו עיכובים מהותיים החורגים מגדר הסביר, אשר יש בהם כדי להשפיע על כדאיותו של הפרויקט. לאור האמור, מבוקש להוסיף כי במקרה שבו ייוצר עיכוב מהותי וואו מניעה בביצוע העבודות, היזם יהא רשאי לבטל את התקשרותו בהסכם (ללא קנס או פיצוי).	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
17.	סעיף 2.2.6 להזמנה לקבלת הצעות	האם ידוע לחברה אם יש הכרזה על המגרשים אלה או חלקם כאתר עתיקות?	על המציע לבצע בעצמו את כל הבדיקות הרלוונטיות. אין שינוי במסמכי המכרז.
18.	סעיף 3.1.3 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבל העתק של השומה לפיה נקבע מחיר המינימום.	הבקשה נדחית.
19.	סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות	נבקש להוסיף כי אי עמידה בשלבי התכנון עקב עיכוב באישור תכנית הבינוי (כאמור בסעיף 2.1.10.4), לא תחשב כאי עמידה בלוחות הזמנים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש לקבוע כי כל המועדים בס"ק זה יידחו בהתאמה כתוצאה מארועי כח עליון ו/או כתוצאה מכל ארוע אחר אשר יביא לדחייתם ואשר אין מקורו ביזם ו/או שליזם אין שליטה עליו.</p>	<p>סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>20.</p>
<p>הבקשות נדחות. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בהוראות סעיף זה היזם מחויב ללוח זמנים לשלבי התכנון והבניה של המתחם נשוא המכרז, אולם שלבי הבניה נגזרים ממועד הכרזת הזוכה על ידי ועדת המכרזים ואינם נותנים ביטוי למועד מסירת החזקה במתחם ליזם, כך שהיזם עלול להיוותר ללא יכולת לבנות בפועל ולעמוד בלוחות הזמנים הנ"ל בשל אי מסירת החזקה במתחם לידיו כאמור ו/או מסירת חזקה מאוחרת במתחם לידיו.</p> <p>הבקשות-</p> <p>א. מבוקש להאריך את התקופה להיתר ב-12 חודשים נוספים מהמועד בו נמסר המגרש ליזם בפועל, לחלופין, מהמועד הקובע.</p> <p>ב. לאור מורכבותו של הפרויקט והזמן המוערך לביצועו, מבוקש להאריך את התקופה לפי סעיף 3.3.1.6 ב-16 חודשים נוספים.</p> <p>ג. נבקש לקבוע כי כל המועדים בס"ק זה יידחו בהתאמה כתוצאה מארועי כח עליון ו/או כתוצאה מסוגיות סביבתיות הקשורות לזיהום הקרקע ו/או מכל ארוע אחר אשר יביא לדחייתם ואשר אין מקורו ביזם ו/או שליזם אין שליטה עליו.</p>	<p>סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>21.</p>

<p>הבקשות נדחות, אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>המועדים לביצוע שלבי התכנון השונים וכן הוצאת היתר בניה, תלויים וכרוכים בקבלת מפת תיאום תשתיות מאת עיריית רמת גן איתה נדרש הזוכה להתקשר בחוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, ואשר בלעדיה אין באפשרות היזם להתחיל בשלבי התכנון. על כן, מבוקש כי המועדים לביצוע שלבי התכנון והוצאת היתר הבניה ימנו בחודשים מקבלת המפה, ולא מהמועד הקובע.</p> <p>כמו כן, היות וקיימת תלות בין שלבי התכנון והבניה לבין עבודות הפיתוח, מבוקש לציין כי בכל מקרה שבו היזם לא יעמוד באיזה משלבי התכנון והבניה מסיבות הנובעות מהעדר השלמת עבודות הפיתוח, לא יהווה הדבר הפרת התחייבות של היזם.</p>	<p>סעיף 3.3.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.22</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בסעיף 3.3.1.6 להזמנה נקבע כי על היזם להשלים בניית כל המתחם, בכלל זה קבלת טופס 4 ותעודת גמר בתוך 28 חודשים ממועד מסירת המגרשים.</p> <p>הבקשה – לאור היקף הבנייה במתחם ולאור העובדה כי הוצאת טופס 5 אורכת זמן רב, מבוקש להאריך המועד הנ"ל ב- 12 חודשים נוספים.</p>	<p>סעיף 3.3.1.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.23</p>
<p>הוראות בעניין הפרשי הצמדה מפורטות בחוברת המכרז. אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>דמי האחזקה המפורטים בסעיף זה כסך מקסימאלי של 4 ₪ לכל מ"ר משטח הדירה, נמוכים מידי אינם משקפים דמי אחזקה ריאליים הנגבים בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים. נציין כי אותו סכום מופיע כבר מספר שנים במכרז דיוור להשכרה ולכל הפחות, נדרש להוסיף לו הצמדה שתגלם את התייקרותו במהלך השנים.</p>	<p>סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.24</p>

<p>במקרה המתואר, לא ניתן יהיה לגבות דמי שכירות בגין השטח העודף, קרי בגין השטח שמעל 75 מ"ר.</p> <p>בכל מקרה הזוכה נדרש לתכנן לפי שטחי הבניה המפורטים במכרז.</p>	<p>נבקש הבהרה בנוגע לדמי השכירות עבור דירות אשר חורגות ממפתח של 25 מ"ר לחדר. לדוגמא מהם דמי השכירות עבור דירת 3 חדרים הגדולה מ-75 מ"ר?</p>	<p>סעיף 3.3.5 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.25</p>
<p>הפסקה השלישית מתייחסת להסכם העיקרי אשר הינו נספח ג' לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בפסקה השלישית - נבקש הבהרה לאיזה מנספחי ג' הכוונה ולאיזה סעיף בנספח.</p>	<p>סעיף 4.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.26</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש כי עד להסדרת הפרצלציה ורישומה בלשכת רישום המקרקעין, רמ"י תנפיק התחייבות לרישום משכנתה לטובת גוף מממן מטעם הזוכה, כשם שמתחייבת לעשות ביחס לחלקת המתרוקה (בסעיף 4.2.4 וכן בסעיף 4.7.8).</p>	<p>סעיף 4.2.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.27</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש למחוק.</p>	<p>סעיף 4.2.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.28</p>
<p>"כמו כן, מובא לידיעת המציעים כי התכנית לצרכי רישום מצויה בשלבי הכנה מתקדמים והינה מקודמת על ידי הרשות".</p>	<p>הבהרה יזומה מטעם וועדת המכרזים</p>	<p>סעיף 4.2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.29</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש להוסיף כי אי עמידה בשלבי תכנון עקב עיכוב ברישום פרצלציה (כאמור בסעיף 4.2), במידה והעיכוב אינו תלוי בזוכה, לא תחשב כאי עמידה בלוחות הזמנים.</p>	<p>סעיף 4.2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.30</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לאחר המילים: "בקשר לסעיף זה", יתווסף: "ובלבד שכלל שיהיה בכך כדי לעכב את היזם בהשלמת רישום הפרצלציה ו/או רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, המועדים יידחו בהתאמה".</p>	<p>סעיף 4.2.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.31</p>
<p>ההערה נמחקה מספרי המקרקעין ולפיכך סעיף 4.2.6 לחוברת המכרז מבוטל.</p>	<p>בנסח של חלקה 40 לא מופיעה הערה לדיוור הממשלתי, אגא הבהרתכם לאיזו הערה כוונתכם.</p>	<p>סעיף 4.2.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.32</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>סעיף 4.3.1 הנ"ל קובע כי בגין המתחם ייחתם חוזה חכירה אחד וכי רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום הפרצלציה ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנה. סעיף 4.3.4 הנ"ל קובע כי העברת זכויות החכירה במתחם עד לתום תקופת ההשכרה, תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי במושע ובכל מקרה בעלי הזכויות לא יעלו על שלושה.</p> <p>הבקשה – נבקש לאפשר לפצל את חוזה החכירה בין שטחי המסחר ודירות המגורים, עם השלמת הבנייה וקבלת טופס 4 בגין המתחם, שכן ללא הפיצול מכירת שטחי המסחר לא תתאפשר. במיוחד יקשה הדבר על נעבר שיזדקק לקבלת מימון בנקאי לצורך הרכישה.</p>	<p>סעיפים 4.3.1 ו-4.3.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.33</p>

<p>איך מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>מבוקש להבהיר את הנושאים הבאים : 1. כי חלקה 44 כלולה בהחלטת העירייה נספח א(24), שכן חלקה 44 הינה בבעלות עיריית ר"ג ולא רמת אפעל כפי שנרשם בשורת הנדון של הנספח הנ"ל כי לא יהיה במחלוקות בין העירייה לבין רמ"י בזכותה של רמ"י לשווק את הקרקע ובזכותו של הזוכה במכרז בזכויות בחלקה 44. 2. כי ככל שבשל האמור יהיה עיכוב כלשהו בהקמת הפרויקט, היזם יקבל ארכות מתאימות.</p>	<p>סעיף 4.7.8 להזמנה לקבלת הצעות ונספח א(24)</p>	<p>.34</p>
<p>איך מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>אנא הבהרתכם מי היא "חברת החלוקה".</p>	<p>סעיף 5.3.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.35</p>
<p>איך מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>נבקש להבהיר האם הוצאות הפיתוח, כמפורט בטבלה לסעיף 1, כוללות את המקדמה עבור דמי הקמה למערכות מים ומערכות ביוב?</p>	<p>סעיף 5.3.6 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.36</p>
<p>הבקשה נדחית. איך שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>יש להוסיף בסיפא: "ובלבד שאלו יחולו בגין התקופה שהחל מהמועד הקובע ואילך".</p>	<p>סעיף 5.3.10 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.37</p>
<p>במקום "סעיף 5.3.10.1" ייכתב "סעיף 5.3.12.1".</p>	<p>מצוינת ערבות בהתאם לסעיף 5.3.10.1 אולם בחוברת המכרז לא קיים סעיף 5.3.10.1.</p>	<p>סעיף 5.3.12.3 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.38</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הסעיף מחייב את היזם הזוכה לשאת בתשלום חובות עבר בגין המתחם.</p> <p>הבקשה – לקבוע תקרה לסכום חובות העבר (שעילתם קדמה לזכייה במכרז) בהם ניתן לחייב את היזם.</p>	<p>סעיף 5.4.4 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.39</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>חלף 30 יום נבקש שיירשם 45 יום.</p>	<p>סעיף 11.1 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.40</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>לאור ריבוי התנאים לקבלת היתר בניה, לאור ריבוי הגורמים מולם נדרש לבצע את הבדיקות השונות ובשים לב למועד האחרון הקבוע להגשת הצעות, מבוקש לדחות את המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה ב-14 יום.</p>	<p>סעיף 12.2.2 להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.41</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>יש למחוק את הסעיף שכן ביצעו חל על הרשות.</p>	<p>סעיף 6 לנספח א(1) להזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.42</p>

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>בפסקה השנייה של סעיף 6 חלף 30 יום יירשם 60 יום.</p>	<p>סעיף 6 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.43</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>מועדי רישום הב"מ אינם תואמים את הוראות סעיף 6 לחוק המכר דירות ויש לתקן בהתאם; בפסקה השנייה חלף 30 יום יירשם 60 יום.</p>	<p>סעיף 7 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.44</p>
<p>אין סתירה בין הסעיפים המצוינים בבקשה. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>סעיף זה קובע כי עד למועד רישום הבית המשותף רמ"י לא תאפשר העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) לפיה יהיו החוכר ורוכשי היחידות חוכרים במשותף מאת המחכירה (רמ"י).</p> <p>הבקשה –</p> <p>סעיף זה סותר את הוראות סעיף 4.3.3 להזמנה לקבלת הצעות ואת סעיף 18.7.3 להסכם העיקרי, לפיהם ניתן לבצע העברת זכויות במושע בתנאים המפורטים שם. נבקש להבהיר כי הוראות ההזמנה לקבלת הצעות וההסכם העיקרי גוברות על חוזה החכירה במקרה זה.</p>	<p>סעיף 7 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות</p>	<p>.45</p>

46.	סעיף 8 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	יש לתקן את מניין הימים המצוין בסעיף מ- "06" ל- "60".	במקום "06 יום" ייכתב "60 יום".
47.	סעיף 13 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	יש להוסיף בסיפא: "ובלבד שאלו יחולו בגין התקופה שמיום אישור העסקה ואילך".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
48.	סעיף 13 לנספח א(1) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	חלף 30 יום יירשם 45 יום.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
49.	נספח א(2) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	א. מבוקש לקבל תכנית מדידה בפורמט DWG. ב. מבוקש לקבל תכניות אוטוקד של פיתוח הקרקע וכבישים סביב המגרשים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
50.	סעיף 3.5 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	הבקשה- נבקש להחריג את הסנקציה רק למקרים שבהם הרשות המקומית לא העבירה את האישור מכיוון שהזוכה לא עמד בהתחייבויותיו.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
51.	סעיף 4.3 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	היות ובתחומי המגרש עבודות הבניה נעשות על ידי היזם, יש להוסיף כי האמור בסעיף זה כפוף לתיאום מראש שיבוצע מול היזם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
52.	סעיף 4.3 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	נבקש הבהרה האם קיים תכנון וידוע היכן צפויות לעבור קווי התשתית המצויינים בסעיף.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.

53.	סעיף 4.6 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	בשורה השלישית, לפני המילה "כן" יש להוסיף "כמו".	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
54.	סעיף 4.6 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	הסעיף מציין כי עבודות התשתית אינן כוללות עבודות חשמל, טלפון, טל"כ ועוד – הנ"ל סותר את האמור מנספח א'. נבקש לקבל הבהרה בנושא.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
55.	סעיף 4.7 נספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	היות ובתחומי המגרש עבודות הבניה נעשות על ידי היזם, יש להוסיף כי האמור בסעיף זה כפוף לתיאום מראש שיבוצע מול היזם.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
56.	סעיף 4.14 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	מבוקש להבהיר כי עיכובים כאמור ידחו בהתאמה את המועדים הקשורים להם מחוייב הזוכה, והדבר לא ייחשב במניין תקופת האורכה המצטברת שניתנה ליזם כאמור בסעיף 3.3.1 להזמנה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
57.	סעיף 4.14 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	בהתאם לתנאי המכרז, ישנן התחייבויות שונות של היזם בקשר עם חובתו לעמידה בלוחות זמנים בביצוע. בסעיף זה, מבוקש כי ככל ויחולו עיכובים בביצוע עבודות הפיתוח בנסיבות המתוארות בסעיף, אזי הנ"ל לא יהווה הדבר הפרה של התחייבות היזם. הגם שכאמור לעיל, קיימת תלות בין השלמת עבודות הפיתוח ליכולת היזם להתקדם עם ביצוע העבודות בפרויקט, מבוקש להחיל מנגנון דומה גם על עיכובים שייגרמו בביצוע עבודות היזם מנסיבות שאין לו שליטה עליהן. לכל הפחות, יש לקבוע תקופת גרייס בביצוע עבודות היזם בהיקף דומה לגרייס שנקבע בסעיף 4.15.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
58.	סעיף 4.15 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	נבקש כי כל דחיה או עיכוב בלוחות הזמנים המחייבים את היזם בתכנון וביצוע הפרויקט אשר מקורם בעיכובים כאמור בסעיף זה – לא ייחשבו להפרה מצד היזם וידחו את המועד הרלבנטי בהתאמה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
59.	סעיף 5.16 לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	יש להכפיף את האמור בסעיף זה להחלטה של ערכאה שיפוטית מוסמכת אשר לא עוכב ביצועה, ולאחר שניתנה ליזם הזדמנות ראויה להתגונן (להלן: "עקרונות השיפוי").	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש להכפיף את האמור בסעיף זה לעקרונות השיפוי.	סעיף 5.25 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	60.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	אין זה סביר לעשות שימוש בסעד עצמי ללא התראה מראש. לפיכך, מבוקש למחוק את המילים: "ללא צורך בהתראות ואו מתן נימוקים" ובמקום לציין: "לאחר התראה מראש ליזם במסגרתה ניתנה ליזם הזדמנות ראויה להסיר את ההפרעה".	סעיף 5.32 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	61.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש לתקן את האחוזים באופן שבו במקום "10%" יצוין "3%" ובמקום "5%" יצוין "2%".	סעיף 6.13 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	62.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש לתקן את האחוזים באופן שבו במקום "10%" יצוין "3%" ובמקום "5%" יצוין "2%".	סעיף 6.14 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	63.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	באם תבוטל הזכיה, השבת הכספים ליזם צריכה להיעשות בסמוך לאחר הביטול.	סעיף 8.1 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	64.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	מבוקש להוסיף כי מימוש הערבות ייעשה לאחר מתן התראה מראש ובכתב ליזם, ובה הזדמנות לתקן את ההפרה.	סעיף 11.3 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	65.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	חלף 30 יום יירשם 45 יום.	סעיף 12.2 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	66.
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	קביעת ההוראה המחייבת אינה יכולה להיעשות כגחמה של רגע או להיות נתונה לפרשנות סובייקטיבית. יש לקבוע מראש את העדיפות בין המסמכים השונים.	סעיף 13.5 לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	67.
אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.	בסעיף מצוין "ביצוע עבודות עקירות ו/או העתקת עצים, חישוף ועבודות עפר בחלק מהשטחים הציבוריים". נבקש הבהרה האם ישנן עבודות הנדרשות ע"י היזמים בחלק מהשטחים הציבוריים?	סעיף 3 לנספח א' לנספח א(21) להזמנה לקבלת הצעות	68.

69.	סעיף 4 לנספח א' לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	נבקש לקבל הבהרה האם לא קיימת מגבלה להיקף עבודות העפר החלקיות בתחום המגרשים.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
70.	סעיף 4 לנספח א' לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	יש להוסיף כי הדבר ייעשה לאחר תיאום והסכמה מראש עם היזם.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
71.	סעיף 4 לנספח ב' לנספח א(21) לנספחי ההזמנה לקבלת הצעות	מועדים ומטלות פיתוח החלות על הרשות המקומית - נבקש לבטל את התלות ביזם לסיום עבודות הפיתוח.	אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.
72.	סעיף 2.6 להסכם העיקרי	נבקש להבהיר האם חלות הוראות החוק לקידום בנייה במתחמים מועדפים לבניה (הוראות שעה), תשע"ד-2014 ו/או הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה), תשע"א 2011 ו/או הוראות תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"א-2015 על המתחם הנדון?	על המציע לבצע את הבדיקות המשפטיות הנחוצות לו. אין שינוי במסמכי המכרז.
73.	סעיף 4.11 להסכם העיקרי	לעיתים קיים פער זמנים בין מועד קבלת טופס 4 לקבלת טופס 5, אף בגין נסיבות שאינן קשורות ביזם. לפיכך, מבוקש לציין כי תנאי לתחילת תקופת ההשכרה הוא טופס 4 בלבד, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבות היזם לקבלת טופס 5.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
74.	סעיף 4.5 להסכם העיקרי	בסעיף 4.5 להסכם העיקרי מחוייב היזם להעתיק ו/או לפנות ו/או להסיט תשתיות, יסודות מבנה, חלקי מבנים, הריסות וכו' מהמקרקעין ו/או שטחים סמוכים. הבקשה- להבהיר כי החובה כאמור תחול רק ביחס למתחם נשוא המכרז ולא לגבי שטחים סמוכים אשר ליזם אין גישה ו/או אחריות לגביהם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
75.	סעיף 4.8 להסכם העיקרי	הבקשה - נבקש למחוק את המילים "אף אם עילת הדרישה היא בגין התקופה שקדמה לפרסום המכרז".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
76.	סעיפים 4.11 ו-8.4 להסכם העיקרי	בסעיף 3.3.3 להזמנה להציע הצעות התנאים לתחילת "תקופת ההשכרה" כוללים קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם. את האכלוס בפועל ניתן לבצע לאחר קבלת טופס 4 בעוד שטופס 5 (תעודת גמר) מוצא בכל הפרויקטים רק לאחר מכן [עפ"י תקנה 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) יש להגיש את הבקשה תוך שנה מקבלת טופס 4] ולכן את מטרת המכרז,	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

	דהיינו השכרה ו/או מכירה בהתאם לתנאיו אפשר כבר לקיים החל מקבלת טופס 4. הבקשה – להאריך את המועד להוצאת טופס 5, ב-12 חודשים נוספים מעבר למועד הקבוע בהסכם העיקרי ובכל מקרה שלא יהווה תנאי לתחילת "תקופת ההשכרה".		
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	לאחר המילים: "הבלעדי של החברה", יירשם: "למעט במקרה שבו הפר הקבלן את ההסכם בהפרה יסודית שאז יהא רשאי היזם להחליפו והחברה לא תוכל לסרב לכך אלא מטעמים סבירים שינומקו בכתב".	סעיף 6.6 להסכם העיקרי	.77
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	הבקשה- מבוקש לקבוע כי כל המועדים בס"ק זה יידחו בהתאמה כתוצאה מארועי כח עליון ו/או כתוצאה מכל ארוע אחר אשר יביא לדחייתם ואשר אין מקורו ביזם ו/או שליזם אין שליטה עליו.	סעיף 6.10 להסכם העיקרי	.78
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	הבקשה- נבקש להבהיר כי חילוט מתוך כספי הערבות יעשה בחלוף לפחות 30 ימים מהודעה בכתב שניתנה ליזם בדבר כוונת החברה לפעול כאמור. כמו כן, יש להבהיר כי מדובר באי עמידה בשלבים באופן שיש בו כדי לעכב את המועד קבוע בהסכם העיקרי להשלמת ההקמה.	סעיף 6.11 להסכם העיקרי	.79
דירה להשכיר אחראית לעדכון דמי האחזקה, בכפוף להוראות ההסכם העיקרי.	נבקש להבהיר את זהותו של הגוף המעדכן את דמי האחזקה כמפורט בסעיף.	סעיף 8.6.10 להסכם העיקרי	.80
על המציע לעיין בהוראות ההסכם העיקרי.	נבקש להבהיר האם ההצמדה, לאחר מימוש האופציה, הינה למדד בסיס המקורי?	סעיף 8.7.4.2 להסכם העיקרי	.81
מובהר כי אין מניעה להתקשר עם מספר גופים מממנים אשר כל אחד מהם יממן חלק אחר במקרקעין ולטובת כל אחד מהגופים יירשם שעבוד בהתאם לחלקו היחסי במימון. אין שינוי במסמכי המכרז.	הסעיף אוסר על שעבוד הזכויות במתחם לטובת צד ג' למעט לטובת גורם מממן, אשר העמיד ליזם את ההלוואה המוגדרת שם. הבקשה – להבהיר כי אין מניעה שהיזם יתקשר עם מספר גורמים מממנים, כאשר כ"א מהם יעמיד את ההלוואה למימון חלק אחד (או יותר, לפי בחירת היזם) בפרויקט (קרי: הבניין להשכרה, ושטחי המסחר, כ"א בנפרד) ולטובת כ"א מהגורמים המממנים כאמור ייוצרו שעבודים בהתאמה לחלק אשר את הקמתו הם מימנו.	סעיף 10.1 להסכם העיקרי	.82

83.	סעיף 10.2.1 ו-10.2.3	האמור בסעיפים אלו יקשה על קבלת מימון בגוף מלווה. לפיכך, מבוקש למחוק את האמור בהם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
84.	סעיף 11.4 להסכם העיקרי	בסעיף 11.4 להסכם העיקרי נקבעה החובה להתקשרות עם חברת אחזקה עד ולא יאוחר מאשר 18 (שמונה עשר) חודשים טרם המועד הצפוי לקבלת טופס 4. מועד זה רחוק מאוד ממועד סיום הבנייה ותחילת תקופת ההשכרה. הבקשה- לאפשר ליזם להציע במועד הנ"ל מספר חברות אחזקה חלופיות אשר כולן תעמודנה בתנאים הקבועים במסמכי המכרז, באופן שהוא יהא רשאי להתקשר עם אחת מהן (שתאושר כמובן על ידי החברה כקבוע במכרז) עד סיום בניית הפרוייקט. לחילופין נבקש לדחות את המועד הקבוע להתקשרות עם חברת אחזקה למועד הסמוך יותר למועד סיום תקופת הבניה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
85.	סעיף 11.6 להסכם העיקרי	חלף 30 ימים יירשם 60 ימים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
86.	סעיף 15.1 להסכם העיקרי	חלף המילים: "באופן מוחלט", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
87.	סעיף 15.2 להסכם העיקרי	חלף המילים: "המלאה והבלעדית", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
88.	סעיפים 15.4, 15.6 ו-15.8 להסכם העיקרי	חלף המילה: "בלעדית", יירשם: "על פי דין".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
89.	סעיף 15.9 להסכם העיקרי	יש להחריג את האמור בסעיף זה למעט במקרים של רשלנות ו/או זדון מצד היזם.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
90.	סעיף 17.2 להסכם העיקרי	בסיפא יתווסף: "ובכפוף לעיכובים שאינם תלויים ביזם. מובהר כי ככל כי ככל שייגרמו עיכובים שמקורם ברמ"י ו/או בגורמים שלישיים, יידחו המועדים לביצוע הרישומים בהתאמה".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
91.	סעיף 17.3 להסכם העיקרי	בסיפא של הפסקה הראשונה יתווסף: "למעט במקרה של עיכובים שאינם תלויים ביזם".	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
92.	סעיף 18.1 להסכם העיקרי	הסעיף אוסר על העברת זכויות כמפורט בו. הבקשה - א. לאפשר פיצול חוזה החכירה ביחס לשטחי המסחר (לרבות פיצול בתוך	ס"ק א': הבקשה נדחית. ס"ק ב' ו-ג': מובהר כי שטחי המסחר יותרו למכירה בשוק החופשי על ידי היזם, בכל עת, בין אם על דרך מכירת יחידה בודדת ו/או מספר יחידות ו/או

<p>קומות ו/או מכירת השטחים במקשה אחת, ובכל מקרה מובהר כי לא יהיה במכירת השטחים הנ"ל כדי לגרוע ממחויבות היזם הזוכה להשלים את בניית שטחי המסחר במסגרת לוחות הזמנים הקבועים במכרז.</p> <p>יחד עם זאת, על אף האמור בחוזה החכירה ובכל מקום אחר במסמכי המכרז, היזם לא יהיה רשאי לרשום לטובת רוכשי שטחי המסחר הערות אזהרה ו/או משכנתאות ו/או בעלויות ו/או לבצע כל רישום אחר בספרי המקרקעין או אצל רשות מקרקעי ישראל ביחס לזכויותיהם במקרקעין, אלא לאחר תחילת תקופת ההשכרה".</p>	<p>שטחי המסחר ככל שיידרש על ידי היזם (הזוכה) כבר בתום השלמת הבניה שלהם באופן שיאפשר מכירתם בשלמות או בחלקים לצדדי ג', כמו גם קבלת מימון ביחס אליהם.</p> <p>ב. להבהיר כי האיסור על רישום השעבודים כאמור בסעיף 10 להסכם העיקרי, לא חל על שטחי המסחר. בנוסף, לאשר כי אין מניעה שיהיו מספר גופים מממנים בפרויקט, שונים, וכ"א מהם יעמיד את המימון ביחס לחלק בפרויקט אשר ישועבד לטובתו (בניין המגורים, שטחי המסחר), כ"א מהנ"ל בנפרד.</p> <p>ג. להבהיר כי מכירת שטחי המסחר תתאפשר גם בחלקים, כלומר, מכירה של שטחי המסחר או חלקם בנפרד, ולא רק בחלק יחסי במושע, וזאת מעת השלמת הבנייה.</p>		
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי מאפשר לחברה לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מצד היזם.</p> <p>הבקשה- להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי</p>	<p>93.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הבקשה – לקבוע שעל אף האמור בכל מקום אחר בהסכם או במכרז סד זמנים לתיקון הפרה על ידי היזם לא יפחת מ-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.2 להסכם העיקרי</p>	<p>94.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הבקשה- להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-120 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.2 להסכם העיקרי</p>	<p>95.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>הבקשה- להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל-45 יום.</p>	<p>סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי</p>	<p>96.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>חלף 30 ימים יירשם 90 ימים.</p>	<p>סעיף 19.3.5 להסכם העיקרי</p>	<p>97.</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>חלף 30 ימים יירשם 90 ימים.</p>	<p>סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי</p>	<p>98.</p>

הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	הבקשה- להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל- 45 יום.	סעיף 19.3.6 להסכם העיקרי	.99
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	הבקשה- להאריך את המועד הקבוע בסעיף זה ל- 45 יום.	סעיף 19.3.15 להסכם העיקרי	.100
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	גובה סכומי הניכוי המפורטים בסעיף זה אינו מידתי. מבוקש להפחיתן, ולקבוע כי ההוצאות שינוכו יהיו סבירות.	סעיף 19.5.3 להסכם העיקרי	.101
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש להוסיף תקופות גרייס של 21 ימים לפחות, כנהוג וכמקובל בפרויקטים בהיקפים אלו בטרם החלת סעיפי הפיצוי, ולהכפיפם לכך שלא היתה מניעה שאינה קשורה ביזם.	סעיף 19.10 להסכם העיקרי	.102
בסעיף 20.6 בסיפא יירשם: "מובהר כי החברה תחלט את הערבויות רק לאחר מתן התראה בכתב ליזם לפחות 14 ימים מראש, ובלבד שבמהלך התקופה הנ"ל לא תוקנה ההפרה ע"י היזם".	יש להוסיף התראה מראש ובכתב שבה הזדמנות ראויה לתקן, בטרם מימוש הערבויות.	סעיף 20 להסכם העיקרי	.103
הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.	יש להכפיפם לעקרונות השיפוי.	סעיפי השיפוי בהסכם העיקרי	.104
הבקשות מקובלות.	נבקש למחוק את המילים: "גוף מלא עשוי כולו מקשה אחת FULL BODY". אריחים מסוג זה אינם מקובלים בדירות מגורים, המגוון בהם מצומצם והם נראים פחות טוב מאריחים מקובלים אחרים. ככל ותבוטל המגבלה, היזם הזוכה יוכל אף לבצע אריחים במידות גדולות יותר, בעלי מראה טוב יותר וברמת איכות גבוהה יותר, הכול כמקובל בדירות מגורים ואף בדירות יוקרה. כמו כן, במקום המילים: "שטח אריח בודד – 0.36 מ"ר", יש לרשום: "שטח אריח בודד לא יפחת מ-0.36 מ"ר".	נספח ג(1) להסכם העיקרי	.105

106.	נספח ג(1) להסכם העיקרי	נבקש לאפשר הגשת שאלות/בקשה להבהרות נוספות לאחר השלמת בדיקתו של המפרט הטכני.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
107.	סעיף 17 (י"א) לנספח ג(1) להסכם העיקרי	נבקש להבהיר האם נדרשת בחדרי אמבטיה סוללה או אינטרפוף.	באמבטיה נדרשת סוללה ובמקלחת נדרש אינטרפוף.
108.	סעיף 18 ג' לנספח ג(1) להסכם העיקרי	נבקש להבהיר האם נפח הדודים מתייחס לכמות חדרי השינה ללא חדר הדיור?	מובהר כי נפח הדודים מתייחס הן לחדרי השינה והן לחדר הדיור.
109.	סעיף 33 ב' לנספח ג(1) להסכם העיקרי	נבקש להבהיר את המושג "בטון מחולק", ככל הנראה טעות הגהה.	בסעיף הנ"ל במקום "מחולק" יירשם "מוחלק".
110.	סעיף 5.2 לנספח ג(2) להסכם העיקרי	נבקש לשקול לקצר את המועד שבו עליכם להעביר אישור ו/או הערות לתוכניות וזאת בהתחשב בלוחות הזמנים הכלליים.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
111.	סעיף 10 לנספח ג(4) להסכם העיקרי	היות ומדובר בפרויקט ארוך טווח, יש להוסיף זכות טיעון ליזם בקשר עם השומות של דמי השכירות והאחזקה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
112.	סעיף 12.1.1 לנספח ג(4) להסכם העיקרי	בסעיף 12.1.1 להסכם השכירות נקבע כי ערבות בנקאית/פיקדון יהיו בגובה של שני (2) חודשי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה. בטוחה כאמור אינה מספקת ואינה מכסה את החשיפה שיש ליזם בגין הפרה מצד השוכר (גם פינוי לאחר שניתנה התראה לתיקון הפרה, יארך חודשים). הבקשה - להגדיל את הבטוחה ל- 4 חודשי שכירות + 4 חודשי דמי אחזקה.	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.
113.	סעיף 12.1.1 לנספח ג(4) להסכם העיקרי	בסעיף 12.1.1 להסכם השכירות נקבע כי ערבות בנקאית/פיקדון יהיו בגובה של שני (2) חודשי שכירות בתוספת שני (2) חודשי דמי אחזקה. בטוחה כאמור אינה מספקת ואינה מכסה את החשיפה שיש ליזם בגין הפרה מצד השוכר (גם פינוי לאחר שניתנה התראה לתיקון הפרה, יארך חודשים).	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז.

	הבקשה - לקבוע בטוחה המותרת בהתאם לחוק השכירות והשאילה.		
מלבד המפורט להלן בתשובה לשאלת הבהרה מס' 116 ביחס לבדיקת הניטור, אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.	בסעיף זה נכתב כי בתאי שטח 125, 126 עד לגובה 12.5 מ' מעל למפלס הקרקע, יותרו שימושים למסחר ולמשרדים בלבד. אישור שימוש למגורים בגובה נמוך יותר יהיה בכפוף לתוצאות ניטור בפועל מתחנת ניטור שתוצב בשטח למשך שנה לפחות. הבקשה- א. באחריות מי ביצוע בדיקת הניטור כאמור בסעיף? ב. לאפשר הוצאת היתרי בנייה לאורך השנה בה תתבצע בדיקת הניטור. במידה ולא ניתן להוציא את ההיתר בזמן הניטור, יש לאפשר את דחיית המועדים הקבועים בהסכם להוצאת היתר הבנייה ואכלוס הפרויקט ב- 12 חודשים נוספים. ג. ככל ותוצאות הבדיקה לא יאפשרו בניית מגורים עד לגובה 12.5 מ', מבוקש אישור המזמינות כי תינתן תוספת זכויות בנייה למשרדים ומסחר מעבר לזכויות הבניה המאושרות למגורים במגרשים 125,126.	סעיף 4.1.2 לתקנון תכנית תמל\1023	.114
אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.	נבקש לקבל הבהרה למקור שטחי הקולונדה.	סעיף 4.1.2 ח לתקנון תכנית תמל\1023	.115
ביחס לדרישת הניטור המוזכרת בסעיף 4.1.2 יב' לתב"ע (להלן: "בדיקות הניטור"), יחולו ההוראות המפורטות להלן: 1. היזם הזוכה יורשה להתחיל בביצוע בדיקות הניטור עם השלמת התנאים להתקשרות עם הזוכה הקבועים בסעיפים 10.1-10.3 למסמכי ההזמנה (ולא יידרש להתין עד לקבלת החזקה הפיזית במגרשים הנ"ל). 2. על אף הוראות סעיף 2.1.3 למסמכי ההזמנה, ככל ועקב תוצאות בדיקות הניטור יתברר כי לא ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה במגרשים 125 ו-126 באופן יעיל ומיטבי, אזי על אף הוראות המכרז, יהיה רשאי היזם ליזום שינוי בהוראות התב"ע במטרה לנצל את זכויות הבניה במגרש באופן יעיל ומיטבי, לרבות באמצעות הוספת זכויות למסחר ולמשרדים/תעסוקה (להלן: "הליך שינוי התב"ע"). מובהר כי הליך שינוי התב"ע כפוף לאישור וועדת המכרזים. 3. ככל וייגרם עיכוב בשלבי התכנון והבנייה עקב הליך שינוי התב"ע, אזי יידחו המועדים הרלוונטיים הקבועים בסעיף 3.3.1 למסמכי	לפי סעיף 4.1.2 א' י"ב בתב"ע "במגרשים 125 ו-126 עד גובה 12.5 מ' יותרו שימושים למסחר ולמשרדים בלבד. אישור שימוש למגורים בגובה נמוך יותר יהיה בכפוף לתוצאות ניטור בפועל מתחנת ניטור שתוצב בשטח לשנה לפחות ובאישור המשרד להגנת הסביבה". מהי מטרת הניטור בפועל, האם למדידת רעשים, זיהום כו'? נבקש לקבל פירוט בנושא. יודגש כי המגבלה הנה מהותית ולא תאפשר את מיצוי זכויות הבנייה ויחידות הדירור למגורים.	סעיף 4.1.2 יב לתקנון תכנית תמל\1023	.116

<p>ההזמנה בהתאמה לעיכוב שנגרם, וזאת בתיאום ובאישור עם חברת דירה להשכיר.</p>			
<p>אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>האם ידוע לחברה אם תוקם מערכת פינוי אשפה פנאומטית בשטח התכנית? במידה וכן, האם ידוע לחברה האם קיימת אפשרות לחיבור שטחי המסחר למערכת?</p>	<p>סעיף 4.1.2 טז לתקנון תכנית תמל 1023</p>	<p>.117</p>
<p>אין מה להוסיף על האמור במסמכי המכרז.</p>	<p>על פי מכתב מהמשרד להגנת הסביבה מיום 13.9.2020 (נספח א(23) להזמנה) נקבעו הדרישות לביצוע מיגון מבנים עתידי. הבקשה- האם המכתב הנ"ל עונה על הוראות סעיף 6.13 (ג) לתב"ע?</p>	<p>סעיף 6.13 (ג) לתקנון תכנית תמל 1023 ו- נספח א(23) להזמנה להציע הצעות</p>	<p>.118</p>

הודעה זו מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז
המציע יחתום בשולי הודעה זו ויצרפה להצעתו.