

א' סיון תשפ"ו

17 מאי 2026

הנדון : מכרז פומבי מס' 02/2026 לשירותי תכנון אדריכלי וצוות יועצים של מתחם פנאי ונופש

בצור הדסה

מסמך הבהרות מס' 1

להלן תובא התייחסות המועצה המקומית צור הדסה (להלן: "המועצה") לשאלות הבהרה אשר הועברו עד למועד האחרון שנקבע במכרז זה :

מס'	מס' סעיף	פירוט סעיף ושאלה	תשובת המועצה
1.	כללי	האם יש תוכניות קונסטרוקציה של מה שבנוי כבר?	קיימות תוכניות קונסטרוקציה לחלק הקיים בקני"מ 1: 50
2.	כללי	האם קיים אישור של משרד הבריאות לתכנון?	קיים אישור בתנאים מטעם משרד הבריאות מינואר 2023
3.	כללי	האם קיימות גישות נוספות למבנה?	אמורה להיות כניסה נוספת מהמפלס העליון של שדרות הרי יהודה עם התחברות לקומת משרדי המועצה
4.	כללי	האם קיימות תוכניות אניסטלציה ומה המיקומים שכבר קיימים?	קיימות תוכניות אניסטלציה למצב הקיים בהתאם להיתר הבניה שאושר
5.	כללי	היות ויש כבר מיקום למכונות, האם תואם לתקנות של בריכה נכון להיום והאם יש לקחת בתכנון את הקיים או לבצע תכנון מחדש בהיבט הזה.	יש מיקום למכונות בתוכניות משנת 2022 בהתאם לתקנים דאז. במסגרת התכנון המחודש יש לבחון את התקנים העדכניים ולפעול בהתאם
6.	כללי	האם יש מרחב מוגן מתוכנן ומתאים למה שמבוקש כיום?	קיים בתוכניות מרחב מוגן בהתאם לתכנון הקיים. במסגרת התכנון המחודש יש לבחון ולבדוק האם תואם לתקנים.
7.	9.2 במכרז	אנו מבקשים לעדכן את טווח שכ"ט באופן בו הרף התחתון יהיה 6% והרף העליון 7.5%	הבקשה נדחית.
8.	טופס 5א'	ישנו קושי משפטי להחתים רו"ח על מסמך זה. נודה לאישור להחתמת עו"ד על אימות הנתונים במקום.	הבקשה נדחית.
9.	8 בהסכם	הסעיף קובע שנדרשים לבצע שינויים, ועל אילו שינויים לא משלמים. עם זאת, הסעיף אינו מגדיר על אילו שינויים כן משלמים ולפי איזה מנגנון. מבקשים לקבוע מנגנון מוסכם לשינויים.	הבקשה מתקבלת חלקית. מובהר כי שינויים, תוספות, תיקונים, השלמות ותיאומים הנדרשים במסגרת הרגילה של הליך התכנון, הרישוי, הערות המפקח, הערות המזמינה ודרישות הרשויות, ייחשבו כחלק בלתי נפרד מהשירותים הכלולים בתמורה. כן מובהר כי

תשובת המועצה	פירוט סעיף ושאלה	מס' סעיף	מס'
לא ישולם תשלום נוסף בגין שינויים הנובעים מפגמים שיתגלו בשירות. עם זאת, ככל שהמזמינה תורה בכתב על שינוי מהותי החורג באופן ממשי מהיקף השירותים המקורי שנקבע במכרז, ואשר אינו נובע מליקוי או פגם בתכנון, תבחן המזמינה, לפי שיקול דעתה, את אופן ההתקשרות ביחס לאותו שינוי ואת התמורה, אם בכלל, בכפוף לכל דין ולאישור מראש ובכתב.			
הבקשה מתקבלת. ערבות הביצוע תעמוד על 60,000 ₪.	מבקשים להפחית את ערבות הביצוע.	10 בהסכם	.10
הבקשה מתקבלת חלקית. אבן הדרך האחרונה תופחת ל-15%, ואבן דרך 6 תעמוד על 10%. יתר אבני הדרך יותרו ללא שינוי.	אבני הדרך קובעות 35% לאחר סיום שלב התכנון של הפרויקט, כש-20% מהם הם בשלב המסירה. תנאים אלו מחייבים את המתכנן לממן את הפרויקט לכל אורכו. מבקשים להתאים את אבני הדרך למקובל בפרויקטים דומים ולהעביר את האחוזים משלב "סיום הפרויקט" לשלבים 4,5,6,7 בהתאמה.	13 בהסכם	.11
הבקשה נדחית. המציעים מופנים לסעיף 16.3 למכרז.	מבקשים לקבוע כי כל שיפוי לסעיף זה יהיה כפוף לתנאים המצטברים הבאים: 1. נמסרה למתכנן הודעה בדבר כל תבעיה/דרישה כנגדו. 2. ניתנה למתכנן האפשרון להתגונן. נתקבל פס"ק הקובע את אחריות המתכנן ומגדיר את גובה השיפוי.	16 בהסכם	.12
הבקשה נדחית.	מבקשים לבטל או להכפיף למנגנון המוצע בשאלה מס' 6 במסמך זה.	20	.13
הבקשה נדחית.	יש לתקן ל"אישור תכניות AS MADE" במקום "הכנת תכניות"	7.3 במפרט הטכני	.14
מובהר כי גבול האחריות המקצועית הנדרש הוא 2,000,000 ₪ למקרה ולתקופה.	לא מצוין גבול אחריות מקצועית נדרש. נא לציין.	נספח ג'1	.15
היתר הבניה מופיע באתר ועדה מקומית מטה יהודה.	נבקש לקבל תכניות, היתר וחומרים שקיימים במועצה לגבי השלד הקיים	1.2.2 במכרז	.16
כן. בדיקות המעבדה לשלד הקיים יהיו על חשבון המועצה.	בדיקות מעבדה לשלד הקיים – יהיו ע"ח המועצה ?	1.4.1 במכרז	.17
קיימות תוכניות אך במסגרת התכנון המחודש יש לבדוק שוב את הדברים בהתאמה לתקנים	האם יש מערכת תשתיות קיימת או שנדרש לתכנן מחדש	1.4.2 במכרז	.18

מס' סעיף	מס' סעיף ושאלה	תשובת המועצה
19.	בסיוור נאמר כי יש אישור משרד הבריאות בתוקף – האם נדרש להגיש מחדש ?	יש אישור בתוקף בהתאם לקיים. תלוי אם יידרשו במסגרת היתר השינויים לתוספת הקומות
20.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים משנת 2011 – פרויקטים מסוג זה אינם נפוצים כמו בתי ספר ובד"כ נמשכים זמן רב.	הבקשה נדחית.
21.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים שהיקפם הכספי היה 5 מלש"ח ומעלה	הבקשה נדחית.
22.	נבקש לאפשר להציג גם פרויקטים ששטחם 800 מ"ר ומעלה	הבקשה נדחית.
23.	נבקש לאפשר להציג גם פרויקטים שהתקבל בגינם היתר	הבקשה נדחית.
24.	נבקש לאפשר להציג גם פרויקטים ששטחם 800 מ"ר ומעלה	הבקשה נדחית.
25.	נבקש לאפשר להציג גם פרויקטים שהתקבל בגינם היתר	הבקשה נדחית.
26.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים משנת 2011 – פרויקטים מסוג זה אינם נפוצים כמו בתי ספר ובד"כ נמשכים זמן רב.	הבקשה נדחית.
27.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים שהיקפם הכספי היה 5 מלש"ח ומעלה	הבקשה נדחית.
28.	נבקש להוסיף כי גם קידוחים, בדיקות מעבדה, בדיקות קרקע, מכוני בקרה וסקרי קרקע יהיו ע"ח המזמינה	הבקשה מתקבלת. מובהר כי קידוחים, בדיקות מעבדה, בדיקות קרקע, מכוני בקרה וסקרי קרקע יהיו על חשבון המועצה.
29.	נבקש להגדיר כי שינויים מהותיים אחרי שלב תכנון סופי והקפאת תצורה (החלופה לפיה מגישים היתר לאישור הוועדה) יהיו בתוספת תשלום במנגנון שיוסכם בין המועצה למתכנן.	הבקשה מתקבלת. ראה מנגנון בשאלה 43 שהוטמע במכרז.
30.	נבקש להוסיף סעיף כי במקרה בו שינתה המזמינה את מסמכי האדריכל בלא שביצע האדריכל עצמו את השינוי עבור המזמינה – לא יהא האדריכל אחראי לשינוי ו/או לתוצאותיו, למעט אם אישר האדריכל את השינוי.	כמבוקש.
31.	אבני דרך – נבקש להוסיף הערה כי המתכנן לא יהיה אחראי לעיכובים שיגרמו ע"י הרשויות, וועדות או גורמים שאינם המתכנן	המבקשה מתקבלת.
32.	בשל הנטייה להתמשכותם של פרויקטים מסוג זה, מסיבות שאינן תלויות במתכנן, נבקש להצמיד למדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן נבקש להוסיף כי –	הבקשה נדחית.
33.	אחריות המתכנן בנוזיקין תיקבע בכפוף לפס"ד בתביעה שניתנה למתכנן עליה הודעה מראש ובכתב ושניתנה לו האפשרות להתגונן בפניה, או בהתאם להסכמה/פשרה בין הצדדים, וכי המזמין לא יתפשר עם צד ג' בתביעה הנוגעת לאחריות המתכנן ללא הסכמת המתכנן בכתב.	הבקשה נדחית. המציע מופנה לסעיף 16.3 למכרז.
34.	נבקש כי כל סעיפי הקיזוז והניכוי יהיו בכפוף לפסק דין	הבקשה נדחית.

מס'	מס' סעיף	פירוט סעיף ושאלה	תשובת המועצה
.35	3. רכישת מסמכי המכרז	האם ניתן להוריד את עלות המכרז?	הבקשה מתקבלת. עלות רכישת מסמכי המכרז תעמוד על 1,500 ₪.
.36	9.2 במכרז	האם ניתן עלות את אחוז השכר טרחה, היחסית נמוך	הבקשה נדחית.
.37	1.1 במכרז	חלקה 32 היא חלקה גדולה מאוד. לא ברורים גבולות העבודה. מבקש לקבל קו כחול סכמטי של שטח העבודה.	גבולות העבודה הינם בהתאם למסומן בהיתר הבניה.
.38	1.2.4 במכרז	מבקש לתקן כדלקמן: "הגשת בקשה להיתר בניה לא יאוחר מ – 90 ימים משלב אישור תכנון מוקדם"	הבקשה מתקבלת.
.39	1.2.5 במכרז	מבקש לתקן כדלקמן: "גמר תכנון מפורט לא יאוחר מ – 90 ימים משלב קבלת ההיתר" המתואר בפסקה זו לא ריאלי מבחינת הזמנים. במיוחד בגלל מורכבות הפרויקט.	הבקשה מתקבלת.
.40	6.8 במכרז	בגלל האירועים שקרו לנו בשנים האחרונות ביצוע של פרויקטים ציבוריים רבים התעכב. מבקש להכליל בתנאי הסף ובמדד האיכות המקצועית פרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע.	הבקשה נדחית.
.41	14.1.2 במכרז	מבקש לבטל את ערבות המכרז. או לחלופין להקטין אותה לסכום של עד 10,000 ₪ בלבד.	הבקשה מתקבלת. ערבות מכרז תעמוד על 10,000 ₪.
.42	4 בהסכם	מבקש לקבל הבהרה שתשלומים עבור, בדיקות מעבדה למינייהן, בדיקות קרקע ומכון התעדה תהינה על חשבון המזמינה.	בקשה מתקבלת. מובהר כי תשלומים עבור בדיקות מעבדה, בדיקות קרקע ומכון התעדה יהיו על חשבון המועצה.
.43	8 בהסכם	מבקש לקבל מנגנוני תשלום לצוות התכנון בגין תוספות ושינויים הנדרשים ע"י המזמין לאחר קבלת היתר ו/או לאחר אישורי המזמין לתכנון המפורט.	<p>1.1. תוקנו ונוספו סעיפים הבאים להסכם בפרק תוספות ושינויים (ראו במכרז גרסה להגשה), וכדלקמן:</p> <p>1.1.1. התמורה לה זכאי המתכנן (כאמור בסעיף 12 להלן) כוללת את כלל שירותי התכנון, התיאום, התיקונים וההתאמות הנדרשים לצורך השלמת התכנון בהתאם להוראות המכרז, דרישות המועצה, הערות הגורמים המאשרים והדין החל, עד לקבלת אישור המועצה לשלב התכנון הרלוונטי.</p> <p>1.2. ככל שלאחר אישור המועצה לתכניות יידרשו שינויים, עדכונים או תכנון חוזר (רה-תכנון) (להלן: "השירותים הנוספים"), אשר אינם נובעים מטעות, ליקוי, אי-התאמה או</p>

תשובת המועצה	פירוט סעיף ושאלה	מס' סעיף	מס'
<p>מחדל ו/או כל עניין אחר המצוי באחריות המתכנן לפי ההסכם או לפי המוקבל בתחום, רשאית המועצה, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להזמין מהמתכנן את אספקת שירותים נוספים.</p> <p>1.3. ככל ויידרש המתכנן לאספקת שירותים נוספים, יידרש המתכנן, לפני תחילת אספקת השירותים הנוספים, להמציא למועצה הצעת מחיר מפורטת בכתב, עד למועד אותו תקצוב המועצה, הכוללת, בין היתר: פירוט השירותים הנוספים; שלבי העבודה הנדרשים; זהות אנשי המקצוע הרלוונטיים; היקף שעות העבודה המשוער (בסך הכל ולכל גורם מקצועי בנפרד); לוח זמנים; וכל פרט נוסף הנדרש ו/או שדרשה המועצה.</p> <p>1.4. המועצה תהא רשאית לקבל את ההצעה, לקבלה עם שינויים או לדחות את ההצעה או לדחות ההצעה ולבקש מהמתכנן להגיש הצעה חדשה.</p> <p>1.5. המתכנן לא יחל באספקת השירותים הנוספים, למעט בכפוף לקבלת אישור מראש ובכתב מאת המועצה להצעת המחיר. התמורה היחידה לה יהיה זכאי המתכנן בגין אספקת השירותים תהא ההצעה אותה אישרה המועצה בכתב. ככל וסיפק את השירותים הנוספים ללא אישור כאמור, לא יהיה זכאי המתכנן לתמורה כלשהי.</p>			

מס'	מס' סעיף	פירוט סעיף ושאלה	תשובת המועצה
.44	10 בהסכם	מבקש לבטל ערבות ביצוע. יש לצורך כך ביטוח מקצועי מספיק לכך.	הבקשה מתקבלת חלקית. ערבות הביצוע תעמוד על 60,000 ₪.
.45	נספח ד' נספח בטיחות	נושא בטיחות בעבודה ותכנון אתר הבניה לא באחריות המתכננים, לא קיים בביטוח המקצועי שלהם. מבקש להסיר סעיף זה כולו למעט סעיף 6.	הבקשה נדחית.
.46	כללי	מבקש לאפשר פרסום הפרויקט /או הכללתו באתר המשרד ובפרופיל המשרד לאחר קבלת היתר הבניה ולאחר תחילת עבודות הבניה וקבלת המבנה.	המבקשה מתקבלת.
.47	4 במכרז	כיוון שמדובר בהגשה פיזית ונוכח מילואים של חלק מיועצינו ועובדינו, מבקשים לדחות את המועד האחרון להגשת הצעות ולתת לפחות 10 ימי עבודה בין פרסום ההבהרות להגשת הצעות.	הבקשה מתקבלת. מועד ההגשה נדחה ליום 07/06/2026 בשעה 12:00.
.48	6.7 + 6.8.2 במכרז	מבקשים שבפרויקטים שבהם שטח כל מבנה גדול בהרבה מ- 1,500 מ"ר, ייספר כל מבנה בנפרד לצורך תנאי הסף וניקוד האיכות, גם אם כולם תוכננו תחת אותו חוזה (למשל בקמפוסים, מחנות צבאיים וכדו'...)	הבקשה נדחית.
.49	6.8.5 במכרז	"היקף כספיי" – בפרויקטים רבים, המידע על עלות הקמת המבנה עפ"י החשבון הסופי שאושר הוא מידע שאינו מצוי בידי האדריכל. מבקשים לשנות את הדרישה להיקף עפ"י אומדן.	הבקשה נדחית.
.50	1.4 במכרז	לצורך הצעת מחיר מיטבית נבקש רשימת יועצים סגורה. כל יועץ מעבר לרשימה יתומחר בנפרד.	על המציע להעריך בעצמו את סוגי היועצים שיידרשו לצורך מתן השירותים במסגרת המכרז, ולכלול זאת במסגרת הצעת המחיר. לא תימסר רשימת יועצים סגורה מראש, ולא תשולם תמורה נוספת עבור יועצים שהמציע יבחר להסתייע בהם לצורך ביצוע ההתקשרות.
.51	3.1 במכרז	נבקש להקטין את עלות קניית מסמכי המכרז ל- 1,000 ₪ כמקובל במכרזים דומים.	הבקשה מתקבלת חלקית. עלות רכישת מסמכי המכרז תעמוד על 1,500 ₪.
.52	9.2 במכרז	נבקש לשנות את טווח שכיט לשיעור רף של 6.5% ושיעור מינימום של 5%.	הבקשה נדחית.
.53	14 בהסכם	נבקש לבטל את ערבות ההצעה ולהשאיר ערבות רק עבור הביצוע.	הבקשה מתקבלת חלקית. ערבות ההצעה תיוותר על כנה, אולם סכומה יעמוד על 10,000 ₪.
.54	16.15.8 במכרז	נבקש לבטל האופציה לפצל את הזכייה בין מס' מציעים.	הבקשה נדחית.
.55	4 בהסכם	נבקש לוודא שמכון בקרה ומכון התעדה על חשבון המזמין	ראה לעיל תשובה 28.
.56	10 בהסכם	ערבות הביצוע גבוהה באופן משמעותי מהמקובל, נבקש להקטין את גובה ערבות הביצוע ל-20,000 ₪.	הבקשה מתקבלת חלקית. ערבות הביצוע תעמוד על 60,000 ₪.

תשובת המועצה	פירוט סעיף ושאלה	מס' סעיף	מס'
הבקשה מתקבלת חלקית. אבן הדרך האחרונה תופחת ל-15%, ואבן דרך 6 תעמוד על 10%. יתר אבני הדרך יותרו ללא שינוי.	נבקש לעדכן את אבני הדרך לתשלום: הגשת תיק מידע – 10% אישור תכנון מוקדם – 10% אישור תכנון סופי והכנת הגשה – 10% קבלת החלטת ועדה – 10% הוצאת היתר – 20% תכניות עבודה – 20% פיקוח עליון – 15% סיום פרויקט – 5%	13 בהסכם	.57
הבקשה נדחית.	מבקשים להוסיף למבנים שבניתם הגיע ל 90% מהיקפם מהנימוק הבא: פרויקטים שמועד השלמתם היה בשנת 2024 ו 2025 עקב אירועי המלחמה השלמתם נדחתה ויושלמו בשבועות הקרובים.	סעיף 6.7, 6.8 וסעיף 6.8.4 במכרז	.58
הבקשה נדחית.	מבקשים לשנות מפרויקטים שהושלמו ב 7 שנים האחרונות לפרויקטים שהושלמו ב 12 שנים שקדמו למכרז.	סעיף 6.7, 6.8 וסעיף 6.8.4 במכרז	.59

מסמך הבהרה זה מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הפניה והסכם ההתקשרות, ועל המציע לצרפו להצעתו כאשר הוא חתום על ידו.

על המציעים להגיש את הגרסה המעודכנת של המכרז – "גרסה להגשה", מציעים שיגישו את הגרסה הלא נכונה עלולים להיפסל.

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות הבהרה לבין הקבוע במסמכי הפניה יגבר הקבוע במסמך זה ובמענה לשאלות הבהרה.

בברכה,
המועצה המקומית צור הדסה