

הנדון: מכרז פומבי מס' 09/2025
לקבלת שירותי תכנון כולל ומפורט לקריית חינוך בר אילן בכפר יונה-
מענה לשאלות הבהרה
(קובץ הבהרות מס' 2)

בהמשך לפניית המציעים מתכבדת החברה הכלכלית לפיתוח כפר יונה בע"מ (להלן: "החכ"ל"), ליתן תשובות לשאלות הבהרה, כדלקמן:

מס"ד	מסמך/נספח	עמוד	סעיף	השאלה	תשובה
1	תנאי סף - מכרז פומבי מס' 09/2025			אין עמוד או סעיף בקובץ ששלחתם המדבר על הגשה של שני משרדים יחד. משרדנו לא עומד בתנאי הסף ורצינו לדעת האם ניתן לגשת למכרז עם משרד אדריכלות נוסף?	על ההצעה להיות מוגשת על ידי ישות משפטית אחת בלבד. מובהר כי לא תתקבל הצעה של משתתף שהינו בגדר "מיזם משותף". ראה סעיף 6.1.1 למכרז.
2	מסמך 1	3	1.1	נבקש הבהרה לגבי המונח "תכנון כולל ומפורט" האם כוונתכם לקבל הצעת מחיר הכוללת מלבד עבודת האדריכל עבודה של יועצים? ככל שאכן מבוקשת גם עבודת יועצים נבקש לקבל רשימת יועצים/מקצועות רלוונטים שנדרש לכלול בהצעת המחיר. בפרט נבקש לפרט האם נדרש לכלול בתכולות: מדידות, בדיקות קרקע, ניהול פרויקט	ההתקשרות אינה כוללת עבודה של יועצים נוספים פרט לעובדים הנדרשים למתכנן לצורך ביצוע התכנון בהתאם להוראות המכרז וההסכם.
3	מסמך 1	4	3.1.1+3.1.3	נבקש לקבוע מנגנון מסודר למקרה של	הבקשה נדחית.



	הקטנת היקף התכנון המבוקש. הצעת המחיר (על אף שהיא באחוזים מעלות פרויקט!) ניתנת לפרויקט/פרויקטים בשטח מסוים כשהתמחור לוקח בחשבון מרכיב של יעילות לגודל הפרויקט או הפרויקטים הספציפים שבפניה ("הנחת כמות") – הקטנה משמעותית של הפרויקט מול הפרוגרמה המוצגת במכרז מהווה פגיעה כלכלית.				
ראה תשובה לשאלה מספר 2 לעיל. בסעיף 5.8 למכרז המילים "לרבות כל העסקת יועצים נוספים ו/או ביצוע תיאומים ו/או ניהול היועצים" ימחקו.	נבקש הבהרה לגבי המונח "לרבות כל העסקת יועצים נוספים" האם כוונתכם לקבל הצעת מחיר הכוללת מלבד עבודת האדריכל עבודה של יועצים? ככל שאכן מבוקשת גם עבודת יועצים נבקש לקבל רשימת יועצים/מקצועות רלוונטים שנדרש לכלול בהצעת המחיר. בפרט נבקש לפרט האם נדרש לכלול בתכולות: מדידות, בדיקות קרקע, ניהול פרויקט	5.8	5	מסמך 1	4
הבקשה נדחית.	נבקש לבטל לחלוטין את הדרישה למילוי טופס	7.1.8	7	מסמך 1	5



	<p>ספציפי על ידי אנשי קשר במזמינים קודמים. מדובר בדרג ניהולי בעיריות (גזבר, מנכל, מהנדס מועצה וכד'), שלא ניתן להחתיים אותם על טפסי המלצה חדשים בכל מכרז ומכרז אליו אנחנו ניגשים. נבקש להחליף את הדרישה, כפי שנעשה במכרזים אחרים בטבלה שימלא המציע עם נתוני הפרויקטים, ועם פרטי אנשי קשר רלוונטיים במזמינים קודמים שאתם המזמין יכול ליצור קשר על מנת לוודא נתונים, לקבל חו"ד על השירות וכו'.</p>				
הבקשה נדחית.	<p>נבקש להגדיר משקל משמעותי יותר לאיכות ההצעה כפי שנעשה במכרזים ממשלתיים דומים (80/20 או 70/30 לטובת האיכות).</p>	8.4	7	מסמך 1	6
<p>ראה תשובה לשאלה 2 לעיל. לא ניתן להציע אחוז הנחה שלילי/אחוז תוספת. הצעה שתציע אחוז הנחה שלילי/אחוז תוספת תיפסל.</p>	<p>נבקש להבהיר האם מבוקש תכנון כולל יועצים. ככל שמבוקש תכנון כולל יועצים – האם ניתן לתת אחוז הנחה שלילי?</p>	12	23	מסמך 2 (הצעה)	7
<p>מצורף לקובץ הבהרות זה אשר יהווה חלק בלתי נפרד מההסכם.</p>	<p>נבקש לקבל לוחות זמנים כחלק ממסמכי המכרז</p>	3.7	29	מסמך 3	8



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

9	מסמך 3	29	3.8	נבקש לבטל סעיף פיצויים	הבקשה נדחית.
10	מסמך 3	32	10.2	נבקש להבהיר כי זכויות חכ"ל במסמכים תהיה מוגבלת לצרכי הפרויקט עבורם הם הוכנו וכי חכ"ל תהיה מנועה מלהשתמש במסמכים לצרכי פרויקטים אחרים	הבקשה נדחית. אין שינוי בנוסח הסעיף.
11	מסמך 3	32	10.6	נבקש לתקן את הסעיף כך שהמתכנן יהיה רשאי לעשות שימוש בעבודות לצורך פרסומו המקצועי (ללא צורך באישור פרטני – חתימת החוזה תהווה האישור לשימוש)	מקובל.
12	מסמך 3	33	11.1	נבקש להגדיר כי כל שינויי מהותי שיתבקש בתכניות שאושרו יזכה את המתכנן בתוספת תשלום שתקבע. הגדרת שינויים רק לשלב המכרז והלאה משמעה כי ניתן לדרוש מהמתכנן לבצע שינויים ניכרים בתכנון שאושר בשלבי התכנון המוקדם/הסופי ו/או בבקשה להיתר – ובהתאם לתכנן פעם נוספת את הפרויקט מראשיתו, להגיש היתרי בניה נוספים ללא הגבלה בהתאם לאותם שינויים וכן הלאה.	ר' סעיף 6.3 להסכם: "במידה והמתכנן ידרש לביצוע מטלות מיוחדות מעבר לתכולת העבודה הקבועה בהסכם זה, המתכנן יהיה זכאי לתמורה באופן יחסי לתמורה הקבועה בהסכם זה, לפי מ"ר בהתאם להצעתו הנקובה במכרז. מובהר כי קביעה והגדרה של מטלה מיוחדת כאמור נתונה לשיקול דעתה הבלעדי של המנהל."
13	מסמך 3	34	14 וכלל סעיפי המשנה	נבקש להבהיר כי אחריות המתכנן לנזקים תקבע בהתאם לפס"ד	הבקשה נדחית.



	חלוט הקובע את אחריות המתכנן והיקפה, בתביעה שהמתכנן קיבל עליה התראה מראש וניתן לו להתגונן בפניה או בהתאם להסכמה/פשרה בין הצדדים				
הבקשה מתקבלת סעיפים 3.15.2-3.15.6 יועברו לפרק 4- תכנון סופי.	לתכולת הסעיף: "תכנון ראשוני" צורפו שלבים 3.15.2 עד 3.15.6 ששיכים לסעיפים הבאים של תכנון סופי, תכנון מפורט למכרז ופיקוח עליון נבקש למחוק/לתקן/להעביר את התכולות לסעיפים הנכונים	3.15	37	נספח 3א' מפרט שירותים	14
מקובל. כתבי הכמויות יוכנו ע"י הזוכה בשלב התכנון המפורט.	נבקש למחוק את הסעיף. כתבי הכמויות מוכנים רק בשלב התכנון המפורט למכרז/לביצוע ולא בשלב התכנון הסופי. ככל שהכוונה היא לעדכון אמדן ברמת התכנון הסופי – נבקש לתקן את הסעיף בהתאם	4.4	38	נספח 3א' מפרט שירותים	15
הבקשה מתקבלת. סעיף 4.8 בעמוד 38 להסכם, ימחק.	נבקש למחוק את הנושאים הבאים מתכולת העבודה – מדובר בתכולות השייכות למנהל הפרויקט מטעם המזמין: תנאים כלליים חוזה לו"ז לביצוע	4.8	38	נספח 3א' מפרט שירותים	16



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

הבקשה נדחית.	נבקש לתקן את הסעיף – המתכנן יבצע אישור לתכניות עדות as-made שיוכנו על ידי הקבלן המבצע	4.19	38	נספח 3א' מפרט שירותים	17
מקובל.	מבקשים להבהיר כי ניתן יהיה להגיש חשבונות על חלקי שלבים בהתאם להתקדמות העבודה בפועל	6.4	30	חוזה	18
הבקשה נדחית.	מבקשים להגדיר כי "שינוי מהותי ויסודי" הינו שינוי של 10% ומעלה מעבודת התכנון המקורית עליה נדרש לחזור.	11.2	33	חוזה	19
הבקשה נדחית.	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.	14	34	חוזה	20
מקובל.	כתבי כמויות מוכנים ע"י כמאי מטעם המזמין ולא אדריכל, מבקשים להחריג עבודה זו החוצה מן התכולה.	4.4	38	חוזה	21



22	נספח 3ב'	43	4.	מבקשים להעביר 5% משלב מילוי התנאים להיתר לשלב עריכת הבקשה להיתר בניה עבור כל העבודה הנדרשת כדי להיכנס לועדה	הבקשה נדחית.
23	מסמך 1	5	5.4	למה הכוונה בתקופת ניסיון?	כהגדרתה במכרז ובהסכם. אין שינוי בהוראות.
24	מסמך 1	6	6.17	נבקש להגדיר קריית חינוך: האם מקבץ מוסדות חינוך שתוכננו במקביל במגרשים סמוכים עונים הגדרה זו?	מקובל ובלבד שמדובר במגרשים צמודים פיסית , שתוכננו על ידי אותו גורם ובשנים הנקובות בתנאי הסף.
25	מסמך 1	9	8.4.2.4	האם ניקוד המחיר הוא 60 או 40 נקודות?	ניקוד המחיר הוא 60 נקודות וניקוד האיכות הוא 40 נקודות מסך ניקוד כל הצעה. סעיף 8.4.2.4 יתוקן בהתאם.
26	מסמך 1	11	15.4.1	האם תוכלו למסור את אומדן המכרז? אחרת איך נדע אם חרגנו בהצעתנו?	הבקשה נדחית.
27	נספח 1 ב'	16	4	לקריית חינוך יש מספר היתרים ולא תמיד יש תכנית בינוי אחת שאושרה בוועדה לתו"ב. נבקש לאפשר להציג מבנים שתוכננו באותה עת באותו מגרש או במגרשים צמודים כקריית חינוך אחת.	ראה תשובה לשאלה מס' 24 לעיל.
28	מסמך 2	24	13	נבקש להבהיר שתכולת העבודה אינה כוללת את	ראה תשובה לשאלה 2 לעיל.



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

	העסקת כל היועצים אלא מתייחסת לתכנון האדריכלי בלבד.				
מקובל.	נבקש לעשות שימוש בעבודה לצורך פרסום מקצועי ללא קבלת אישור מהחכ"ל. פרסום עבודתנו הינה חלק מרכזי בשיווק וקבלת עבודות נוספות המקצועי ונעשה כל העת ובאופן שוטף.	10.6	32	מסמך 3	29
הבקשה נדחית.	על מנת לא להטריד את הממליצים בכל מכרז מחדש ולאור חופשת פסח, נבקש לאפשר מכתבי אישור אשר כבר מכילים את כל הדרישות במסמך שצורף.	7.1.8	7	מסמך 1	30
מקובל.	נבקש שהביקורים באתר יהיו בהתאם לצורך ולפי דרישת חכ"ל ומנהל הפרויקט מטעמה.	3.15.5	37	נספח 3 א'	31
ראה תשובה לשאלה מס' 21 לעיל.	ריכוז כתבי הכמויות חל בד"כ על הכמאי, ולא על האדריכל. נבקש הבהרה בנושא זה.	5	43	נספח 3 ב'	32
כן.	האם המחיר המקסימלי הוא נכון %3.2?	12	24	הצעת מחיר	33
התמורה בגין שירותי תכנון כללי ומפורט וכן ליווי הפרויקט והכל כהגדרת ההסכם והמכרז על נספחיהם.	האם התמורה היא עבור תכנון אדריכלי בלבד.	6.1	30	כתב ההזמנה	34



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

35					האם ההתייחסות כוללת את כלל היועצים תחת האדריכל בהצעת המחיר	ראה תשובה לשאלה מספר 2 לעיל.
----	--	--	--	--	--	------------------------------

1. מובהר כי הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי ההזמנה והוראותיו גוברות על האמור במסמכי ההזמנה.
2. כל תיקון לסעיפי ההזמנה ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו ו/או יפרשו ו/או יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההזמנה גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.
3. יש לצרף מסמך זה כנספח למסמכי ההצעה בהזמנה כאמור כשהוא חתום על ידי המציע כחלק בלתי נפרד ממסמכי ההזמנה.
4. ההסכם שייחתם בין החכ"ל לבין הזוכה בהזמנה יהיה כפוף לאמור במסמך זה על תיקוניו, ככל והיו כאלה.
5. מספר העמודים במסמך הבהרות זה הוא: 11 עמודים.

בכבוד רב,

החברה הכלכלית כפר יונה בע"מ



לוח זמנים לביצוע

מובהר, כי תנאי לביצוע **כל אחד מהשלבים הוא קבלת צו התחלת עבודה חתום כדיון על ידי החכ"ל**. החכ"ל תהיה רשאית ליתן לזוכה צו התחלת עבודה למספר שלבים במקביל או לכל שלב בנפרד, הכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

אבן הדרך	לוח לביצוע
שלב א'	חודש וחצי הכנת תוכנית העמדה וחלוקה לכלל הגושים כחלק מקרית חינוך אחת.
	3 חודשים אישור תכנית העמדה למגרש בועדה המקומית/מול נציג הרשות (מהנדס העיר או כל נציג מטעמו) שתכלול את כלל המבנים
שלב ב'	3 חודשים הכנת חלופות תכנון מוקדם, בחירת החלופה המועדפת ע"י המזמין
	3 חודשים אומדן+הדמיות תלת מימדיות לאישור עירייה.
	6 חודשים קבלת אישור מנהל לפיתוח מערכות חינוך במשרד החינוך לתכנון המוצע.
	8 חודשים תכנון סופי- עיבוד החלופה ואישורה ע"י המזמין
	12 חודשים תיאום התכנון עם גופים הנוגעים בדבר, עריכת הבקשה להיתר בניה



החברה הכלכלית
לפיתוח כפר יונה

	קבלת כל האישורים המוקדמים הנדרשים ע"י הוועדות לדיון בבקשה להיתר בנייה	
	דיונים בוועדה וקבלת אישורה להוצאת היתר בניה	
18 חודשים	מילוי התנאים לקבלת היתר בניה לאחר הדיון בוועדה המקומית, וקבלת היתר בניה סופי.	
2 חודשים	הכנת תוכניות מכרז מלאות ברמת תוכניות לביצוע הכנת תכנון מפורט לביצוע (תכניות, פרטים ומפרטים) כולל תאום עם שאר היועצים	שלב ג'
	ריכוז כתבי הכמויות ככל שיידרש הכנת מפרטי אדריכלות מפרטים מיוחדים	