

תאריך: 26.2.2026

החברה הכלכלית לפיתוח חוף הכרמל בע"מ (להלן: "החברה")

מכרז מסגרת מס' 2/2026

לקבלת שירותי תכנון אדריכליים והנדסיים עבור מוסדות חינוך ומבני ציבור, ספורט ונופש

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה

להלן התייחסות החברה הכלכלית לפיתוח חוף הכרמל בע"מ (להלן: "החברה"), לשאלות הבהרה כפי שהועברו אליה על ידי מציעים/משתתפים בהליך שבנדון:

מס"ד	עמ'	שם המסמך	סעיף ותת סעיף	שאלה	תשובה
1	40	טופס מס' 17	3	במפגש המציעים הובהר שלא נידרש להכנת תב"עות מתוקף המכרז, ועוד. נבקש להבהיר זאת במסמכי המכרז ו/או לכל הפחות בתשובות לשאלות הבהרה.	לא נדרש הכנת תב"עות מתוקף מכרז זה
2	41	טופס מס' 17	6	בסעיף זה אתם מציינים אחריות כאחראי על הביקורת. הנושא בעייתי מבחינה חוקית, שכן האדריכל אומי מצוות התכנון לא יכול עפ"י החוק להיות אחראי על הביקורת. נבקש להסיר את האחריות של המתכנן כאחראי על הביקורת מתכולות העבודה וחובות המתכנן.	הבקשה נדחית
3	41	טופס מס' 17	סעיף 8	נבקש הבהרתכם כי חברת ניהול פרויקט תמונה ע"י המזמין ועל חשבונו	סעיף 8 מפרט את רשימת מתכננים ויועצים הנדרשים שבאחריות המתכנן להעסיק סעיף 7 מפרט את שירותי ניהול בשלב התכנון (ניהול יועצים); תיאום תכנון שנדרש המציע לספק. החברה תמנה מטעמה ניהול ופיקוח על הפרויקט. יחד עם זאת מובהר שאין באמור לבטל את חובת המתכנן לנהל

ולתאם את עבודת היועצים. אין שינוי במסמכי המכרז					
הבקשה נדחית המדידה צריכה לשרת את תהליך התכנון אין שינוי במסמכי המכרז	נושא מדידות – מבקשים להגביל למדידה אחת יחידה כמקובל	סעיף 9 תת סעיף 9.1	טופס מס' 17	41	4
הבקשה נדחית	נושא קידוחי ניסיון – אנו מבקשים להחריג את הקידוחים עצמם משכ"ט מתוקף המכרז ולבצע אותם בהקצב נפרד.	סעיף 9 תת סעיף 9.2	טופס מס' 17	41	5
הבקשה נדחית	נושא העתקות וצילומים – מבקשים שהנ"ל יהיה על היזם כמקובל בענף, ו/או לכל הפחות להגביל את מספר העותקים לסט להיתר ואת מספר העותקים לסט למכרז ולביצוע	סעיף 9 תת סעיף 9.5	טופס מס' 17	41	6
הכנת והגשת תכנית בנין עיר לא כלול בתכולת העבודה של המציעים	נבקש הבהרה לעניין יעוץ וטיפול סטטוטורי	סעיף 10 תת סעיף 10.5	טופס מס' 17	42	7
מובהר כי נדרש פיקוח עליון בתחום שירותי המתכנן (תכנון ויעוץ) בלבד ובכל מקרה אינו פיקוח צמוד. אין שינוי במסמכי המכרז	נבקש להבהיר שהפיקוח העליון הינו פיקוח עליון בתחומי הייעוץ בלבד, ובכל מקרה אינו פיקוח צמוד.	סעיף 11 תת סעיף 11.8	טופס מס' 17	44	8
הבקשה נדחית	נושא אחראי על הביקורת – מבקשים לבטל את התכולה הזו מפני שאינה חלק מתפקידי המתכננים, אלא של המפקחים והקבלן בפועל בשטח. מבקשים בדיקתכם החוקית בעניין זה.	סעיף 11 תת סעיף 11.8.10	טופס מס' 17	44	9

10	44	טופס מס' 17	סעיף 11 תת סעיף 11.9	דיווחי החשבונות, כמקובל בענף, מבוצעים ע"י המזמין באמצעות חברת ניהול הפרויקט מטעמו. נבקש הבהרה בעניין זה למה התכולה נכללת במכרז זה. לכך יש משמעויות כספיות נוספות בעלות היועצים השונים תחת המתכנן הראשי.	הבקשה נדחית אין שינוי במסמכי המכרז
11	46	טופס מס' 20	סעיף 1 תת סעיף 1.3	מקובל בתעריפים השונים לכלול חלק מהציוד בתוך עלויות הביצוע לחישוב שכ"ט כוללני. אולם פה הן מוחרגות כולן. נבקש לכלול חלק יחסי מעלותן לכל הפחות.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי כך שסעיף 1.3.9 בלבד מתבטל כל היתר המפורט בסעיף 1.3 נשאר ללא שינוי
12	46	טופס מס' 20	סעיף 1 תת סעיף 1.3 תת סעיף 1.3.6	כחלק מהמכרז, המתכנן הראשי נדרש לאדריכלות ועיצוב פנים. מצד שני בתת סעיף זה מוחרג שווי עבודות אלו מעלויות הביצוע לחישוב שכ"ט. נבקש לכלול עלויות אלו בעלויות לחישוב שכ"ט סופי לתכנון, שכן עבודות אלו יתוכננו ע"י המתכנן הראשי.	הבקשה מתקבלת
13	46	טופס מס' 20	סעיף 1 תת סעיף 1.5	נבקש להבהיר כי המתכנן רשאי להגיש חשבון חלקי גם על חלקיות שלב בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט.	הבקשה נדחית מקרים חריגים יבחנו לגופם

מס"ד	עמוד	שם המסמך	סעיף ותת סעיף	שאלה	תשובה
14	4	מסמך א	1.1.9	מבקשים להגביל את כמות / מקצוע היועצים הנוספים. או לאפשר תמחור שלהם בהתאם לאופי הפרויקט	הבקשה נדחית
15	5	מסמך א	2.2 (תנאי סף)	האם ניתן להכניס פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע עם קבלן זוכה?	הבקשה נדחית. במסמכי המכרז צויין כי מדובר בפרוייקטים "אשר נמסרו למזמינים". לפיכך, נדרש להציג

פרוייקטים ששלב הביצוע הסתיים.					
הבקשה נדחית	האם ניתן להכניס יותר בתי ספר על חשבון מבנים קטנים?	2.2 (תנאי סף)	מסמך א	5	16
הבקשה נדחית	האם ניתן לפצל את הצעת המחיר בהתאם לגודל המבנה- כך בוצע במרבית הרשויות.	18	טופס 1	19	17
בשלב זה לא נדרשת ערבות ביצוע. ראו סעיף 21.1 למסמכי המכרז באשר לעיתוי בו ידרשו המציעים הזוכים למסור ערבות ביצוע.	לשם מה דרושה ערבות- זה מכרז לכניסה למאגר מתכננים. נבקש לבטל.	1	טופס 16	39	18
הבקשה נדחית	אחראי לביקורת אינו תפקיד של אדריכל מתכנן בדרך כלל, אלא של מפקח הנמצא בשטח באופן שוטף. נבקש לבטל תפקיד זה.	6	טופס 17	41	19
סעיפים 8.1-8.19 מפרטים את היועצים הכלולים במסגרת התמורה. סעיף 8.20 מאפשר למזמין לדרוש הוספת יועצים נוספים שלא ברשימה. בסוף הסעיף מוגדר התעריף לתשלום ליועצים שלא נכללים בסעיף 8. מוסף בזאת: במקרה שלא ניתן לתמחר עבודת יועץ נוסף לפי מגדיר המשימות והתעריף של א.א.י.אזי הנ"ל יחושב לפי תעריף חשכ"ל בהנחה של 15% או במבחן הצעות מחיר שיגיש המתכנן, הכל כפי שיורה המזמין.	סעיף המכיל כל יועץ וסותר את השורות שאחריו נבקש לבטל	8.20	טופס 17	41	20
הבקשה נדחית למען הסר ספק, על המתכנן לנהל תחתיו את כל היועצים אותם הוא מעסיק. אין שינוי במסמכי המכרז	אלו תפקידים של מנהל פרויקט מטעם המזמין- האם לא יוקצה מנהל פרויקט חיצוני לצוות?	11.1	טופס 17	42	21

22	45	טופס 20	1.2.3	מה כולל "ערך העבודות הקבלניות" שבחווה הבניה בלבד- או יותר נכון מה הוא לא כולל.	ראו סעיף 1.3 בטופס 20 בעמוד 45 אין שינוי במסמכי המכרז
23	46	טופס 20	1.6	מבקשים לוודא כי קבלת התשלום לאדריכל המתכנן לא מותנית בקבלת תקצוב מגופים חיצוניים	הבקשה נדחית אין שינוי במסמכי המכרז
24	3	מסמך א'	1.1.4	נשמח לקבל הערכה של כמות ו/או סדר גודל, ללא התחייבות מצידכם, של פרויקטים צפויים בשנים הקרובות	הבקשה נדחית

מספר שאלה	עמוד	מספר סעיף	פירוט השאלה / בקשה להבהרה	תשובה
25	4	1.1.9	תכולת השירותים לא קובעת רשימת יועצים סגורה. מבקשים להגדיר כי כל יועץ שאינו נכלל בתכולת העבודה יחויב בתשלום נוסף + תקורה	ראו תשובה לשאלה מספר 20
26	5	2.2 (תנאי סף)	הדרישות גבוהות מאוד וספציפיות מאוד ולא מאפשרות תחרות אמיתית בין המשרדים. נבקש להכיר ב-5 פרויקטים בתכנון כוללני סה"כ, ובנוסף 2 בתי ספר ו-2 גני ילדים (בתכנון אדריכלי או כוללני)	הבקשה נדחית
27	26	טופס 8'	יש קושי חוקי להחתים רו"ח על מסמך כזה. מבקשים אישור להחתים עו"ד.	הבקשה נדחית.
28	39	טופס מס' 16	סכום ערבות הביצוע גבוה מאוד. מבקשים להוריד לסכום סביר המקובל יותר במכרזים אלו.	הבקשה נדחית.
29	41	6	מבקשים למחוק את המילים "אחראי לביקורת"	הבקשה נדחית
30	44	11.8.10	מבקשים למחוק את המילים "אחראי לביקורת"	הבקשה נדחית
31	45	טופס מס' 20	מבקשים לתת אחוז מסך עלות. עם זאת אין בכלל אומדנים או הערכה על אילו מבנים מדובר. יש הבדל מהותי בין תמחור של אומדנים שונים. נדרש לקבל הערכה על אילו פרויקטים מדובר.	הבקשה נדחית

32	46	1.6	על הסעיף להגדיר תנאי תשלום מיום אישור החשבון: חשבון יאושר/לא יאושר תוך 14 יום ממועד הגשתו וכי ישולם בתנאי שוטף + 45 מיום הגשת החשבון ובתנאי שהחשבון אושר.	הבקשה נדחית. עם זאת, מוסכם כי תשובה באשר לאישור או אי אישור החשבון ע"י מנהל הפרוייקט תינתן תוך 14 ימים.
33	46	2	מבקשים להעביר 5% משלב הפיקוח העליון לשלב "הכנת היתר בנייה". כמו כן, להעביר 5% נוספים משלב "קבלת היתר בנייה" לשלב "הכנת היתר בנייה". ישנה עבודה מרובה בין שלב "השלמת התכנון הסופי" לבין "קבלת היתר בנייה".	הבקשה נדחית
34	57	11	מבקשים לקבוע כי כל שיפוי לסעיף זה יהיה כפוף לתנאים המצטברים הבאים: 1. נמסרה למתכנן הודעה בדבר כל בעיה/דרישה כנגדו. 2. ניתנה למתכנן האפשרות להתגונן. 3. נתקבל פס"ד הקובע את אחריות המתכנן ומגדיר את גובה השיפוי.	הבקשה מתקבלת.
35	59	13.1.17	מבקשים להוסיף כי שינויים מהותיים - אשר מהווים חזרה חלקית או מלאה על תכנון שכבר אושר יבוצעו בתשלום אשר יסוכם מראש בין הצדדים. לא ניתן לכלול את כל השינויים מהמזמין כחלק מעלות הפרוייקט.	הבקשה מתקבלת

מס"ד	עמוד	שם המסמך	סעיף ותת סעיף	שאלה	תשובה
36	61		19	מבקשים לבטל או להכפיף למנגנון המוצע בשאלה מס' 10 במסמך זה.	ראה תשובה לשאלה מס' 56.
37	9	הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז	7.5.1	ביטול התניית הרכישה להעברת שאלות	מקובל. הודעת עדכון שאישרה זאת פורסמה באתר האינטרנט כבר ביום 8.2.2026.
38	9	הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז	7.5.1	האם ניתן להוריד את סכום הרכישה ל-500 ₪	הבקשה נדחית.
39	5	הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז - תנאי ניסיון מקצועי סף/	2.2 (תנאי סף)	נבקש לבחון מחדש את דרישת הניסיון כך שתעמוד על 6 פרויקטים ציבוריים בין השנים 2015–2025, כך שמתוכם לפחות 3 ביי"ס, בהיקף מינימלי של 9,000 מ"ר לכל פרויקט. נבקש כי התנאי ידרוש היתר בנייה והתחלת ביצוע ולא אכלוס. הדרישה ל-15 פרויקטים עם טופס 4 יוצרת חסם כניסה גבוה ובלתי מידתי, אשר בפועל מדיר משרדים מובילים ואיכותיים, עתירי ניסיון והכרה מקצועית, ומצמצם את התחרות למספר מצומצם של גופים גדולים הפועלים בהיקפים תעשייתיים. איזון סביר של הרף יבטיח השתתפות של משרדים בעלי עומק מקצועי מוכח, תוך שמירה מלאה על דרישת ניסיון מהותי ורלוונטי.	הבקשה נדחית.

<p>הדרישה היא למחזור כספי מצטבר של 15 מיליון ₪ (לא כולל מע"מ) לשלוש השנים ביחד (לדוגמא – 5 שנים לכל אחד מהשנים 2022, 2023, 2024).</p>	<p>האם מצטבר הוא סכום המחזורים של השנים הנקובות? במידה ולא, נבקש להפחית את דרישת המחזור המצטבר לשנים 2022–2024 לסך של 6 מיליון ₪ לשנה. הדרישה הנוכחית חורגת מהנדרש להבטחת יציבות פיננסית סבירה, ומשמשת בפועל כמנגנון סינון המבוסס על היקף פעילות ולא על איכות תכנונית. בענף התכנון בישראל פועלים משרדים מהשורה הראשונה, עתירי ניסיון והישגים מקצועיים, אשר מבנה פעילותם ממוקד ואינו נשען על מחזורי ענק. התאמת הרף תאפשר תחרות אמיתית על בסיס איכות, ניסיון ורמת תכנון, בהתאם לעקרונות השוויון והסבירות בדיני המכרזים.</p>	2.6	<p>הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז - תנאי סף / מחזור כספי</p>	5	40
<p>ראו תשובה לשאלה מס' 20</p>	<p>נקבע כי על המתכנן להעמיד "כל יועץ נוסף אשר יידרש מעת לעת." האם דרישה זו כוללת התחייבות לספק יועצים נוספים ללא עדכון התמורה? נבקש להבהיר כי ככל שיוגדרו יועצים או תחומי תכנון שלא פורטו מראש במסמכי המכרז, תעודכן התמורה בהתאם, ולא יראו בכך חלק אינהרנטי מהצעת הבסיס.</p>	1.1.9 8.20	יועצים	4 41	41
<p>הבקשה נדחית. עם זאת מוסכם, כי חתימת המזמין על החשבון תיעשה תוך 5 ימים ממועד אישור מנהל הפרוייקט.</p>	<p>נבקש לקבוע כי התשלום יהיה שוטף + 45 ממועד אישור מנהל הפרוייקט בלבד. הכללת חתימת המזמין כתנאי נוסף מאריכה בפועל את תקופת האשראי מעבר למוצהר, שכן מדובר בהליך פנימי שאינו תחום בזמן ואינו בשליטת המתכנן. אישור מנהל הפרוייקט מהווה בקרה מקצועית מספקת לביצוע העבודה, ומבטיח איזון ראוי בין פיקוח המזמין לבין ודאות תזרימית סבירה.</p>	1.6	טופס התמורה ותנאי התשלום	46	42

<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מתכנן מחויב לבצע כל עבודה שתוקצה לו ואף עלול להיגרע מהמאגר במקרה של סירוב.</p> <p>האם ניתן להבהיר כי מחויבות זו תחול רק בכפוף לתנאים טכנוניים, היקפיים ותקציביים סבירים ומוגדרים מראש, וכי לא תוטל חובה לבצע עבודה בתנאים החורגים מהמסגרת המקורית של המכרז או התמורה שנקבעה בו?</p>	<p>4.10-4.13</p>	<p>הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז</p>	<p>7</p>	<p>43</p>
<p>התמורה, השלבים ואופן חישוב התמורה בכל שלב מפורטים במסמכי המכרז.</p> <p>בגין תחילת כל שלב תכנון נדרש המתכנן לקבל אישור מראש ובכתב.</p> <p>הכל בכפוף לקבלת הזמנת עבודה כדין.</p> <p>המתכנן יהיה זכאי לתמורה לכל שלב תכנון בהתאם לעיל גם אם לא נחתם חוזה ביצוע עם קבלן.</p>	<p>התמורה נגזרת מערך העבודות הקבלניות, אשר עשוי להתעדכן בהתאם לחוזה הביצוע.</p> <p>האם קיימת תקרה מינימלית לשכר תכנון בשלב מוקדם, במקרה שהפרויקט לא ייצא לביצוע או שיקוצץ משמעותית?</p> <p>נבקש להבהיר כי שלבי התכנון יזכו לתמורה מלאה בגינם, גם אם לא ייחתם חוזה ביצוע.</p>	<p>1.2</p>	<p>טופס 20 התמורה ותנאי התשלום</p>	<p>45</p>	<p>44</p>
<p>החברה לא תנפיק הזמנת עבודה לתכנון פרויקט ללא תקציב מאושר לפרויקט.</p> <p>בהתאם לסעיף 13.14 בחוזה: מובהר כי התשלום למתכנן יבוצע בכפוף לקבלת הכספים אצל החברה מהגורמים המממנים.</p>	<p>האם קיים תקציב מאושר לשלב התכנון עבור הפרויקטים שיימסרו במסגרת המאגר?</p> <p>במידה והמימון תלוי באישור גורם מממן חיצוני (משרדי ממשלה, מפעל הפיס וכד'), האם החברה מתחייבת לשאת במלוא שכר התכנון גם אם לא יתקבל המימון בפועל?</p>		<p>הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז</p>		<p>45</p>

הבקשה נדחית.	<p>היעדר מנגנון הצמדה -</p> <p>בסעיף 3.9 נקבע כי הצעת הבסיס תישאר קבועה לאורך כל תקופת ההתקשרות והאופציות.</p> <p>נבקש לשקול מנגנון הצמדה למדד בתקופת התקשרות</p>	3.9	הזמנה להציע הצעות הודעה ותנאי מכרז	6	46
--------------	---	-----	------------------------------------	---	----

מס"ד	עמוד	שם המסמך	סעיף ותת סעיף	נוסח השאלה	תשובה
47	4	הזמנה להציע הצעות	1.1.9	נבקש שכל יועץ נוסף מעבר לרשימה יהיה בתוספת תשלום.	ראו תשובה לשאלה מספר 20
48	5	הזמנה להציע הצעות	2.6 (תנאי סף)	נבקש להקטין את גודל המחזור המצטבר	הבקשה נדחית
49	5	הזמנה להציע הצעות	2.6 (תנאי סף)	נבקש לאפשר להציג מחזור מצטבר משותף של התאגיד ושל חברת האם הקשורה אליו.	הבקשה נדחית
50	8	הזמנה להציע הצעות	7.1	מבקש לצמצם את עלות רכישת מסמכי המכרז.	הבקשה נדחית.
51	11	הזמנה להציע הצעות	11.1.2	נבקש לבטל את הדרישה לחתימות ענ"ד על העתקי המסמכים, מדובר בעשרות מסמכים.	הבקשה נדחית.
52	14	הזמנה להציע	14.7.4	האם יש להגיש את כלל המסמכים בשני עותקים או את חוברת המכרז בלבד?	יש להגיש 2 עותקים מלאים של כל מסמכי ההצעה (מקור+צילום), וכן עותק סרוק של

ההצעה המלאה על גבי דיסק און קי.			הצעות		
הבקשה מתקבלת חלקית. לא יהיה שינוי בסעיף 16.5 למסמכי המכרז. עם זאת, החלטת ועדת המכרזים עצמה, תישלח בדוא"ל לכל משתתף במכרז אשר יבקש זאת, ללא עלות.	נבקש שהחלטת ועדת המכרזים תופץ דיגיטלית, ללא תוספת עלות.	16.5.3	הזמנה להציע הצעות	15	53
ראה תשובה לשאלה מס' 18 לעיל.	נבקש להבהיר שערבות הביצוע אינה נדרשת לשלב המכרז		כתב ערבות	39	54
הנ"ל נכלל כחלק אינטגרלי מהצעת המציע אין בכך שינוי בתנאי המכרז	נבקש להבהיר כיצד יתומחרו שירותים של מיצוי תקציבים וכדומה, שאינם קשורים ישירות עלות בנייה.	1	טופס מס' 17	40	55
הבקשה מתקבלת חלקית. קיזוז יעשה לאחר שתימסר התראה למתכנן, ולמתכן תהיה זכות ערעור על הקיזוז למנכ"ל החברה, כאשר החלטת מנכ"ל החברה תהיה סופית.	נבקש שקיזוז יעשה לאחר שתימסר התראה למתכנן ומתן זכות ערעור מול מהנדס החברה.	19.1	חוזה מסגרת	61	56

כללי

1. בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין האמור במסמכי המכרז ובין האמור במסמך זה – ייגבר האמור במסמך זה.

2. יש לצרף מסמך זה, כשהוא חתום על ידי המציע, להצעת המציע.

בכבוד רב
החברה הכלכלית לפיתוח חוף הכרמל בע"מ