

יום חמישי 30 אוקטובר 2025
 סימוכין: מכרזים 2025

תשובות לשאלות הבהרה

מכרז מס' 23/2025

למתן שירותי תכנון - הכנת תכנית בניין עיר מפורטת "אלרנדה 2025 רה"תכנון" ותכנון מפורט לביצוע תשתיות, עדכון תוכניות 356-0637397 אלרנדה ר' 356-0429456 חלת נסאר דלית אל כרמל

להלן התייחסות המועצה המקומית דלית אל כרמל (להלן: "המועצה") לשאלות הבהרה שנתקבלו עד ליום 30/10/2025 (להלן: "המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה"):

מס'	עמוד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
1			נבקש לרכוש את מסמכי המכרז באופן מקוון	ניתן לשלם עבור מסמכי המכרז בטלפון של מחלקת הגביה (048397417) לשלוח במייל את הקבלה ונעביר קבצים במייל. יש להדפיס את החוברת ולהגיש פיזית לפי הדרישות במכרז
2			האם עדכון העמדת הבניינים במגרשים דורשת שינויים נוספים בטבלאות האיזון הקיימות?	לא
3			האם התקיים הליך ציבור בתכניות המפורטות שנדרש לעדכן? נודה לקבלת החומרים.	מדובר בתכנית מאושרת שמעדכנים את נספח הבינוי
4			הליך שיתוף ציבור, האם נדרש באופן מלא גם בתכניות הנ"ל! לתב"ע? ולתכנון המפורט?	לא
5			מהו הקני"מ הנדרש לתכנית הבינוי בתב"ע?	1: 500
6		נספח א' הצעת המציע סעיף 6	רשום על "הנחה מוצעת" אך לאחר מכן בטבלה נדרש לציין מחיר - נודה להבהרה כיצד מצופה לקבל את הצעת המחיר (סכום קבוע או אחוז הנחה לתעריף)	להתייחס לטבלת הצעת המחיר (סכום קבוע)
7			האם מדובר בתב"ע אחת לשני המתחמים או תב"ע נפרדת לכל מתחם?	תב"ע נפרדת לכל מתחם
8			מה הכוונה ל"תכנון מפורט לביצוע תשתיות"? - האם מדובר בבינוי לפיתוח לפי תהליך 6 של משהב"ש?	הכוונה היא תרגום התב"ע לתכניות ביצוע מדויקות שניתן לעבוד לפיהן בשטח והעבודה כוללת תכנון: תשתיות תחבורה, מים וביוב, חשמל ותקשורת, ניקוז ופיתוח סביבתי
9	39	סעיף 39	נבקש לפצל את שלבי התשלום עבור כל עבודה בנפרד (תב"ע ותכנון) כפי שבהצעת המחיר ישנו פיצול לכל עבודה. כמו כן, נבקש לאשר תשלום אחוז חלקי משלב לפי התקדמות העבודה.	עפ"י תנאי המכרז



מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה																												
10	43	סעיף 15.8	נבקש להצמיד את שכר הטרחה למדד המחירים לצרכן הידוע ליום הזכייה במכרז.	עפ"י תנאי המכרז																												
11	43	סעיף 16.1	נבקש להוריד את אחוז ערבות הביצוע ל-5%	עפ"י תנאי המכרז																												
12	9	נספח א' סעיף 1	האם ניתן להגיש הצעה לרה-תכנון תבע בלבד?	לא, עפ"י תנאי המכרז																												
13	9	נספח א' סעיף 1 סעיף 2	<p>לא מובן מה כולל סעיף 1- רה תכנון ותכנון מפורט לביצוע תשתיות ועדכון של שתי התכניות</p> <p>ומה כולל סעיף 2- תכנון מפורט לביצוע תשתיות- חוזר על ניסוח שכלול הסעיף 1</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>מ</th> <th>ס</th> <th>תיאור הסעיף</th> <th>מחיר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>בהתאם לתכנית בניין עיר (תב"ע) למתחם "אלרנדה 2025 רה-תכנון" ותכנון מפורט לביצוע תשתיות העבודה כוללת עדכון לתוכנית -356-0637397 אלרנדה ו- עדכון לתוכנית מס' -356-0429456 חילת נסאר:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>1. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 2. הגשה וליווי של התוכנית בוועדת התכנון עד אישורה.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>0</td> <td>הכנת תכנון מפורט לביצוע תשתיות בכל שטח התוכנית "אלרנדה 2025" (אלרנדה + חילת נסאר):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>0</td> <td>1. מתן שירותי אדריכלות ותכנון תשתיות. 2. הכנת מכרזי ביצוע ואומדנים (כתבי כמיות). 3. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 4. ליווי צוות ההיגוי ותכנון חלופות.</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	מ	ס	תיאור הסעיף	מחיר	0	0	בהתאם לתכנית בניין עיר (תב"ע) למתחם "אלרנדה 2025 רה-תכנון" ותכנון מפורט לביצוע תשתיות העבודה כוללת עדכון לתוכנית -356-0637397 אלרנדה ו- עדכון לתוכנית מס' -356-0429456 חילת נסאר:		1	0	1. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 2. הגשה וליווי של התוכנית בוועדת התכנון עד אישורה.		2	0	הכנת תכנון מפורט לביצוע תשתיות בכל שטח התוכנית "אלרנדה 2025" (אלרנדה + חילת נסאר):		1	0	1. מתן שירותי אדריכלות ותכנון תשתיות. 2. הכנת מכרזי ביצוע ואומדנים (כתבי כמיות). 3. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 4. ליווי צוות ההיגוי ותכנון חלופות.		<p>1 רה תכנון : הכוונה לתב"ע חדשה שמתקנת ומסדירה את התבע המאושרת.</p> <p>2 תכנון מפורט לביצוע תשתיות : הכוונה היא תרגום התב"ע לתכניות ביצוע מדויקות שניתן לעבוד לפיהן בשטח והעבודה כוללת : תכנון תשתיות תחבורה, מים וביוב, חשמל ותקשורת, ניקוז ופיתוח סביבתי</p>								
מ	ס	תיאור הסעיף	מחיר																													
0	0	בהתאם לתכנית בניין עיר (תב"ע) למתחם "אלרנדה 2025 רה-תכנון" ותכנון מפורט לביצוע תשתיות העבודה כוללת עדכון לתוכנית -356-0637397 אלרנדה ו- עדכון לתוכנית מס' -356-0429456 חילת נסאר:																														
1	0	1. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 2. הגשה וליווי של התוכנית בוועדת התכנון עד אישורה.																														
2	0	הכנת תכנון מפורט לביצוע תשתיות בכל שטח התוכנית "אלרנדה 2025" (אלרנדה + חילת נסאר):																														
1	0	1. מתן שירותי אדריכלות ותכנון תשתיות. 2. הכנת מכרזי ביצוע ואומדנים (כתבי כמיות). 3. כל היועצים הנדרשים לצורך הכנת התוכנית. 4. ליווי צוות ההיגוי ותכנון חלופות.																														
14			<p>השליבים שמופיעים תואמים שלבי קידום תב"ע (תהליך 5) שלבי התשלום לא משקפים ליווי תכנית בינוי 1:500 ואח"כ ליווי ביצוע תב"ע ובינוי ופיתוח צריכים לקבל שלבי תשלום נפרדים- אפשר לראות להלן בתהליך 6, 7 של משבי"ש תהליך 6 – בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>אחוז מהשכר</th> <th>סה"כ לשלב</th> <th>הערות</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.0 טרום תכנון</td> <td>5%</td> <td>5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.1 קבלת התב"ע וחקירתה</td> <td>10%</td> <td></td> <td>יקוזז אם הכין המתכנן את התב"ע</td> </tr> <tr> <td>6.2 הכנת חלופות לתכנית הבינוי</td> <td>25%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.3 בחירת חלופות בינוי מועדפת</td> <td>15%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.4 עיבוד החלופה לתכנית בינוי בקני"מ 1:500</td> <td>50%</td> <td>100</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	אחוז מהשכר	סה"כ לשלב	הערות	6.0 טרום תכנון	5%	5%		הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500				6.1 קבלת התב"ע וחקירתה	10%		יקוזז אם הכין המתכנן את התב"ע	6.2 הכנת חלופות לתכנית הבינוי	25%			6.3 בחירת חלופות בינוי מועדפת	15%			6.4 עיבוד החלופה לתכנית בינוי בקני"מ 1:500	50%	100		<p>ע"פי תנאי המכרז סעיף 5 אבני דרך ולוחות זמנים לקידום התכנית ולתשלום</p>
סעיף	אחוז מהשכר	סה"כ לשלב	הערות																													
6.0 טרום תכנון	5%	5%																														
הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500																																
6.1 קבלת התב"ע וחקירתה	10%		יקוזז אם הכין המתכנן את התב"ע																													
6.2 הכנת חלופות לתכנית הבינוי	25%																															
6.3 בחירת חלופות בינוי מועדפת	15%																															
6.4 עיבוד החלופה לתכנית בינוי בקני"מ 1:500	50%	100																														



מס"ד	עמוד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה																																								
			<p>ליווי תכניות</p> <p>6.5 ניהול הכנת תיקי מתחמים לשיווק 15%</p> <p>6.6 חפיפה עם מנהל הביצוע 7%</p> <p>תכנית בסמכות ועדה מקומית</p> <p>6.7 הגשת תכנית בינוי ופיתוח 1:500 לועדה המקומית 7%</p> <p>6.8 טיפול בקבלת אישור הוועדה המקומית 7%</p> <p>14% יבוצע רק במידה וע"פ התב"ע נדרשים מסמכים סטטוטוריים בשלב הבינוי והפיתוח</p> <p>תהליך 7 – מפורט לביצוע טבלת שירותים חלקיים</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>שלב</th> <th>תיאור השרות</th> <th>אחוז השכר</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.1</td> <td>א'</td> <td>לימוד התב"ע והוראותיה לגבי שטח התכנון, ולימוד מעטפת המפלסים הקיימת (מבוצעת) או מתוכננת לביצוע בקני"מ 1:250/1:500</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>7.2</td> <td></td> <td>לימוד ובדיקת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (סעיף 6.4) קבלת הנחיות לתכניות לביצוע מהמומין וריכוז הנתונים הנדרשים להכנת תכנית עבודה לביצוע</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>7.3</td> <td></td> <td>רענון תכניות בינוי ופיתוח 1:500 (סעיף 6.4) והתאמתם לשינויים שחלו בשטח ולדרישות הביצוע של המומין והרשויות</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>7.4</td> <td>ב'</td> <td>הכנת חלופות לתכנון מפורט לביצוע, לפתרון הבעיות שנתגלו בתכניות הבינוי והפיתוח 1:500, או בהתאמת התב"ע לתנאי השטח הקיימים</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>7.5</td> <td>ג'</td> <td>בחירת חלופה</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>7.6</td> <td>ד'</td> <td>עיבוד החלופה הנבחרת</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>7.7</td> <td>ה'</td> <td>הכנת החומר הנדרש, הגשתו וטיפול בקבלת היתר בניה ו/או אישור הרשות המוסמכות</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>7.8</td> <td>ו'</td> <td>הכנת תכניות עבודה</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>7.9</td> <td>ז'</td> <td>פיקוח עליון</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	שלב	תיאור השרות	אחוז השכר	7.1	א'	לימוד התב"ע והוראותיה לגבי שטח התכנון, ולימוד מעטפת המפלסים הקיימת (מבוצעת) או מתוכננת לביצוע בקני"מ 1:250/1:500	15%	7.2		לימוד ובדיקת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (סעיף 6.4) קבלת הנחיות לתכניות לביצוע מהמומין וריכוז הנתונים הנדרשים להכנת תכנית עבודה לביצוע	15%	7.3		רענון תכניות בינוי ופיתוח 1:500 (סעיף 6.4) והתאמתם לשינויים שחלו בשטח ולדרישות הביצוע של המומין והרשויות	5%	7.4	ב'	הכנת חלופות לתכנון מפורט לביצוע, לפתרון הבעיות שנתגלו בתכניות הבינוי והפיתוח 1:500, או בהתאמת התב"ע לתנאי השטח הקיימים	10%	7.5	ג'	בחירת חלופה	5%	7.6	ד'	עיבוד החלופה הנבחרת	5%	7.7	ה'	הכנת החומר הנדרש, הגשתו וטיפול בקבלת היתר בניה ו/או אישור הרשות המוסמכות	10%	7.8	ו'	הכנת תכניות עבודה	35%	7.9	ז'	פיקוח עליון	20%	
סעיף	שלב	תיאור השרות	אחוז השכר																																									
7.1	א'	לימוד התב"ע והוראותיה לגבי שטח התכנון, ולימוד מעטפת המפלסים הקיימת (מבוצעת) או מתוכננת לביצוע בקני"מ 1:250/1:500	15%																																									
7.2		לימוד ובדיקת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500 (סעיף 6.4) קבלת הנחיות לתכניות לביצוע מהמומין וריכוז הנתונים הנדרשים להכנת תכנית עבודה לביצוע	15%																																									
7.3		רענון תכניות בינוי ופיתוח 1:500 (סעיף 6.4) והתאמתם לשינויים שחלו בשטח ולדרישות הביצוע של המומין והרשויות	5%																																									
7.4	ב'	הכנת חלופות לתכנון מפורט לביצוע, לפתרון הבעיות שנתגלו בתכניות הבינוי והפיתוח 1:500, או בהתאמת התב"ע לתנאי השטח הקיימים	10%																																									
7.5	ג'	בחירת חלופה	5%																																									
7.6	ד'	עיבוד החלופה הנבחרת	5%																																									
7.7	ה'	הכנת החומר הנדרש, הגשתו וטיפול בקבלת היתר בניה ו/או אישור הרשות המוסמכות	10%																																									
7.8	ו'	הכנת תכניות עבודה	35%																																									
7.9	ז'	פיקוח עליון	20%																																									
15			מבקשים רה תכנון לת.ב.ע אלרנדה וחילת נסאר, מה מהות השינוי, האם משנים את כל התוכנית או מדובר על שינויים קלים.	לא יכול להעריך																																								
16			האם הטיפול בשינויים יהיה בסמכות ועדה מקומית או בסמכות ועדה מחוזית.	השאיפה של המועצה שהתכנית תישאר בסמכות הועדה המקומית, אבל אם היא לא תעבור סעיף 109 לחוק אז תעבור לסמכות ועדה מחוזית.																																								
17			יחסית התבעות אושרו לא מזמן, למה לערוך רה תכנון , האם הדרישה לרה תכנון היא עקב בעיות שלא התגברתם עליהן בתב"עות או בעיות שנתגלו לאחר אישור התוכנית.	גם וגם																																								
18			האם השינויים שיבוצעו בתוכניות הן עקב אילוצים הנדסיים או עקב דרישות של בעלי קרקע.	אילוצים הנדסיים																																								



מס'	עמוד	סעיף	שאלה	התייחסות המועצה
19			בהמשך לשאלה הקודמת, אילוצים הנדסיים בד"כ מתגברים עליהן, ואפשר למצוא פתרונות. אך אילוצים מבעלי קרקע, פותרים בעיה ופותחים בעיה אחרת, מבקש הבהרות לדוגמאות מהות השינויים.	כבישים על בתים קיימים ושותפויות לא מקובלות על אותו מגרש
20			התוכניות אושרו ללא הסכמת הבעלים, גם הרה תכנון יאושר באותה מתכונת?	כן
21			במסגרת רה-תכנון האם יש צורך בהפעלת שמאי (לא רשום בתכולה).	כן
22			האם מודד התוכנית או במסגרת התוכנית יבוצע ת.צ.ר. או שזה לא בתכולת העבודה.	כן
23			הוצאות פרסום ושילוט לת.ב.ע. על חשבון מי יהיו?	על חשבון המציע
24	5	3	רשאים להציע למציע ניסיון של 5 שנים, האם הניסיון בהכנת התבע או כאחד מצוות התבע או ניהול צוות תבע.	הניסיון של 5 שנים הינו למציע ולצוות שלו
25	5	2	האם נדרש להכין תוכנית בינוי? צוות התכנון יכלול....., מבקש להבהיר שקיימת אי התאמה בין סעיף זה לסעיף 3. מצד אחד בצוות התכנון המציע הינו מתכנן ערים, אדריכל/מהנדס ומצד שני בסעיף 3 מבקשים ניסיון של 5 שנים בהכנות תוכניות מפורטות, מי שמכין תוכניות מפורטות (תבע) הוא אדריכל ולא מהנדס. ובנוסף לכך חלק כבד של המכרז הוא עבור תכנון מפורט לביצוע כולל כל הדיסציפלינות זה עבודה של מהנדסים ולא אדריכל מתכנן ערים. לשקול כן לפצל את המכרז לשני מכרזים שונים, או לתת את האפשרות להגיש רק לחלק מהמכרז (הכונה רק לשינוי תכנון ב-ת.ב.ע. לחוד ולתכנון מפורט לביצוע לחוד).	כן נדרש להכין תוכנית בינוי לרה-תכנון לגבי סעיף 3 אם המציע הינו מהנדס אז האדריכל יהיה יועץ של המציע ואם המציע הינו אדריכל או מתכנן ערים אז המהנדס יהיה היועץ של האדריכל
26			לגבי סעיף קודם, זה מאוד משפיע על הערכת לוח זמנים שנדרשים להגיש עם ההצעה.	על פי תנאי המכרז

יובהר כי במקרה של סתירה בין מסמך זה לאמור במסמכי המכרז גובר האמור במסמך זה. בשאר מסמכי ופרטי המכרז, לא יחול כל שינוי.

יש לשים לב כי התשובות מחייבות את כלל המציעים, גם אם אותו מציע לא העלה את השאלה לגביה ניתנה תשובה.

יש לצרף את מסמך הבהרות זה חתום בחותמת וחתומת המציע למעטפת המכרז.

חתומת המציע

בכבוד רב,

אינג' אחמד חסון
מהנדס המועצה

אינג' אחמד חסון
 מהנדס המועצה המקומית דאלית אל כרמל

העתיקים:

מר דאהש חלבי - מנכ"ל המועצה.
 רו"ח גיל סער - גזבר המועצה.
 עו"ד רינה לפידות - יועמ"שית המועצה.

