

1 באפריל 2025

**מענה לשאלות הבהרה -  
מכרז פומבי 01/2025 למתן שירותי תכנון ופיקוח עליון להקמת כפר גמלאים (שלב א)**

מס"ד	סעיף	עמוד	שאלה	תשובה
1	3	2	<p>א. נא אישורכם כי ניתן לייחס ניסיון של קבלן המשנה מטעם המציע</p> <p>ב. אם המציע הוא חברת בת של חברת אם שהיא הבעלים היחיד ומחזיקה 100% ממניות החברה ועובדי ופעילות החברה זהים לחלוטין בשתי החברות – האם המציע יכול להציג גם את ניסיון חברת האם?</p>	<p>א. לא ניתן לייחס ניסיון של קבלן משנה אלא רק של המציע.</p> <p>ב. ניתן לזקוף ניסיון של חברת אם השולטת שליטה מלאה במציע לצורך עמידה בתנאי המכרז ובלבד שיוצגו כל הנתונים המלאים גם על חברת האם.</p>
2	3ב'	2	<p>א. האם נדרש ניסיון בתכנון של מתחם הכולל בתוכו גם מגורים וגם מבני ציבור או שמתחם המכיל רק מגורים/ רק מבני ציבור יספיק?</p> <p>ב. האם מתחם מגורים בהיקף של 35,000 מ"ר יכול לענות על הדרישה לשני פרויקטים בהיקף של 5000 מ"ר?</p> <p>ג. נבקש לאפשר להציג פרויקטים משנת 2010 ואילך.</p>	<p>א. לא. לב הפרויקט הוא הקשר והשילוב בין מבני ציבור למגורים לכן חשוב הניסיון בפרויקטים המשלבים גם וגם. לא</p> <p>ב. לא</p> <p>ג. בהתאם לכתוב במכרז.</p>
3	5ג'	3	<p>א. נוהל מכרזים הוא שהגשת שאלות הבהרה אינה מותנית ברכישת מסמכי המכרז, שהרי יתכן שלפי תשובות לשאלות המציע יוכל להחליט האם להגיש הצעה ובמיוחד יוכל לדעת האם הוא עומד בתנאי סף ו/או בניקוד איכות סביר כנובע מכך גם תשובות לשאלות מתפרסמות בפומבי לידיעת כל המתעניינים ובאופן בו פורסם המכרז. נבקש שהסעיף כאמור יתוקן ויירשם "תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר החכ"ל. תשובות בעל פה לא יחייבו את החברה".</p> <p>ב. נבקש לפרסם את המענה להבהרות באתר המועצה כך שכל מציע בין אם שילם / לא שילם, יוכל לעיין בהבהרות. מובן כי לא ניתן להגיש הצעה ללא תשלום וצירוף קבלה בעת ההגשה</p>	<p>אין רכישה של מסמכי המכרז. תשובות לשאלות הבהרה יפורסמו באתר החכ"ל</p>

מס"ד	סעיף	עמוד	ג. שאלה	תשובה
4	7	4	בנית הצעה והגשתה תלויים בין השאר ובמיוחד במתן תשובות לשאלות, כולל של אחרים שעשויים להשפיע על הצעתנו. מועד הגשת השאלות הוא עד 1.4.2025 ומועד הגשת ההצעות הוא 10.4.2025, כאשר לא ידוע מתי יינתנו תשובות. לאור זאת אבקש כי תאריך הגשת ההצעות יידחה לאחר חג פסח ולפחות 7 ימי עסקים ממועד מתן תשובות.	קיבלתם תשובות כעת. המועדים לא נדחים.
5	10א'	5	לעניין ניסיון קודם האם ניתן להציג: א. זכיה בתחרות אדריכלים לתכנון מוסד סעודי בהיקף 6 מחלקות / כ- 8,000 מ"ר, אך לא בוצע בפועל. האם הפרויקטים צריכים להיות בהכרח כאלו שבנייתם הושלמה או שניתן להציג פרויקטים שעדיין בהליכי תכנון? ב. תכנון וליווי ביצוע מרכזי יום לקשיש מיועדים לגיל השלישי (אגף לעצמאים ואגף לתשושי נפש) שבוצעו בפועל. ג. תכנית בינוי מפורטת לגיל השלישי שכוללת מתחם בו 40 יח"ד צמודות קרקע, מבנה לדירור מוגן בו 120 יח"ד כולל שירותים תומכים ומבנה סעודי בהיקף כולל של 4 מחלקות (144 מיטות). התכנית אושרה בוועדה המקומית כמחייבת יזם לביצוע בפועל.	א. יוכרו כניסיון רק פרויקטים שבנייתם הושלמה בפועל. ב. נשמע על פניו מתאים. ג. כאמור בסעיף א- יוכרו כניסיון רק פרויקטים שבנייתם הושלמה בפועל.
6	10א'	5	תכנון מתחם הכולל מגורים- הכוונה לתכנון מגורים או תשתיות למגורים?	כוונה למגורים
7	10א'	5	ע"פ תנאי ההשתתפות וניסיון דרוש, האם ניתן להמיר מגורים בתכנון ענקי של מבני ציבור באותו תא שטח כולל תשתיות למגורים?	לא. המגורים הם מרכיב קריטי בפרויקט, מדובר בתכנון מפורט והוצאת היתרי בנייה ל-96 יחידות דירור.
8	10א'	5	נא אישורכם להצגת ניסיון בתחום בתי חולים סיעודיים	מאושר
9	10א'	5	האם ניסיון בתכנון של מעונות סטודנטים יכול להימנות כניסיון במתחם הכולל מגורים שנדרש בסעיף הראשון?	כן

מס"ד	סעיף	עמוד	א. שאלה	תשובה
10	נספח ג' - מפרט שרותים ולוחות זמנים	10	<p>א. לא מפורט איזה מהדגמים יכלול בתכנון 96 היח"ד - האם זה דגם אחד והשאר מבנים חוזרים או כמה דגמים שונים ובאיזה תמהיל- כמה דגמים</p> <p>ב. האם שלב אי יכלול תכנון רעיוני בקני"מ 1:100 של כלל ה-200 יח"ד ומלוא שטחי מבני הציבור – הכוונה כלל המתחם?</p> <p>ג. האם תידרש הכנת תוכנית בינוי לפני הגשת ההיתר של כלל המתחם, תוך ציון של שלביות הכפר?</p> <p>ד. כמה היתרי בניה מתוכננים, האם מבני הציבור יהיו בהיתר כולל ו/או עצמאי כנ"ל ליחידות הדיור.</p> <p>ה. מה חלוקת השטחים והמבנים הציבוריים והגדרתם / סוגים, באיזה שלב של העבודה הם יתוכננו והאם יבוצעו במקביל עם שאר הבניה.</p> <p>ו. בנספח רשום כי תכנון תנועה ופיתוח יבוצע על כלל המתחם, לגבי שאר התחומים לא (תשתיות ביוב, מים וחשמל – אין התייחסות), האם תידרש התייחסות לכלל המתחם בנושא תשתיות?</p> <p>ז. מבחינת תכנון הכבישים ההיקפיים בתכנית, האם הם חלק מהתכנון של יועץ התנועה בפרויקט או באחריות המועצה?</p> <p>ח. תכנון תנועה וכבישים – האם רק עד לשלב ההיתר או גם תכניות מפורטות לביצוע ולמכרז?</p> <p>ט. תכנון תשתיות מים ביוב וניקוז: מה שטח הכפר המתוכנן וכן מהו חלוקת השלבים לתכנונו?</p>	<p>א. לפי תכנית הבינוי. עד שלושה דגמים.</p> <p>ב. לא</p> <p>ג. לא. קיימת תכנית בינוי כמצורף במסמכי המכרז.</p> <p>ד. ככל הנראה היתר אחד למבני הציבור ואחד ל-96 יח"ד אולם יתכן שיאוחדו להיתר אחד בהתייעצות עם הועדה המקומית.</p> <p>ה. בשלבי העבודה כלולה פרוגרמה למבני הציבור שתכתוב את שלבי התכנון וההקמה של כלל מבני הציבור בכפר.</p> <p>ו. ידרש תכנון עקרוני/ראשוני של תשתיות כלל המתחם ותכנון מפורט לביצוע של התשתיות הנדרשות לשלב א'.</p> <p>ז. חלק מתכנון הכפר, יש כביש היקפי אחד.</p> <p>ח. תכניות מפורטות לביצוע ולמכרז.</p> <p>ט. כ-35 דונם, בשני שלבים ככל הנראה. מצורף סימון סכימטי של שלב א', יצורף כמענה לשאלות ההבהרה לכלל המציעים.</p>

<p>י. כל המערכות שידרשו לטובת הקמת שלב א' ואכלוסו.</p> <p>יא. ידרש בכל מקום שתידרש חוות דעתו לתכנון (קירות תומכים, תכן מבנה, ביסוס מבנים וכדומה).</p> <p>יב. הפרויקט מתבסס על התב"ע שמספרה 205-1178870.</p> <p>יג. לא.</p>	<p>י. כיצד תבוצע בנייתו - האם כל התשתיות לרבות מערכות ההזנה הראשיות בכלול ו/או בחלקו ואילו הן?</p> <p>יא. יועץ קרקע – האם נדרש רק לביסוס מבנים, או גם כולל תכן מבנה, ופיתוח שטח</p> <p>יב. בהתאם לפנייתכם - עד כמה הפרויקט יתבסס על התב"ע שטרם הופקדה. במידה והתב"ע תיעצר – כיצד יקודם התכנון?</p> <p>יג. האם ידרש תכנון ב – BIM</p>			
<p>האחוזים נגזרים מעלות ההקמה שתואמת לעלויות השוק ולכן אין צורך.</p>	<p>נבקש להצמיד את שכ"ט למדד תשומות הבניה או למדד המחירים לצרכן</p>		<p>חוזה התקשרות עם מתכנן</p>	<p>11</p>
<p>לא. השינויים עד לאישור כל שלב.</p>	<p>נבקש להגביל את מספר השינויים לעד 5 סבבים.</p>		<p>חוזה התקשרות עם מתכנן סעי' 10ג</p>	<p>12</p>