

יום רביעי 03 יוני 2026

הנדון : מכרז מס' מפ/1078/24

למתן שירותי אדריכלות ותכנון כולל – עבור פרויקט בינוי רח' טופז 8 צ'ק פוסט, חיפה

להלן תובא התייחסות הימנותא בע"מ לשאלות הבהרה והתייחסות יזומה לנושאים נוספים :

מס"ד	מס' עמוד	סעיף במכרז/הסכם/נספח	פירוט השאלה	תשובות
.1	4	1.2	הבהרה יזומה	ההפניה לסעיף 1.1.1 כוונתה לסעיף 1.1
.2	7	3.8	הבהרה יזומה	ימחקו המילים "הוגשה הצעה ע"י תאגיד".
.3	12	10.4 אמת מידה מספר 2	הבהרה יזומה	יתווספו המילים "לכל פרויקט" לאחר המילים 2 נקודות.
.4		2.6 ; 2.7.2.2 ; 10.4 אמת מידה מספר 2	הבהרה יזומה	נוסח סעיף 2.6 למכרז יעודכן, כדלקמן : "ניסיון בתכנון מבנה אשר הקמתו הושלמה וכלל : לפחות 1,600 מ"ר ברמת גמר וקומת תת קרקע אחת לפחות לחניה. לעניין זה הגדרת המונח "מבנה" : מבנה ציבור, או מבנה בעירוב שימושים הכולל תמהיל של שטחי מסחר ומשרדים"
.5	13	13.2	הבהרה יזומה	הסעיף ימחק.



https://haifa.complot.co.il/gush2/#unified/11657/81	הקישור לאתר החברה בו ניתן לעיין בתוכנית בניין העיר אינו תקין, נבקש לקבל את מסמכי התב"ע	מסמכי המכרז – סעיף 1.1	4	.6
המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.	נבקש לקבל נתונים אודות שטח המבנה המתוכנן, מספר הקומות וכו'. האם ניתן לקבל אומדן לפרויקט?	מסמכי המכרז – סעיף 1.1	4	.7
מקובל.	מבקשים את האפשרות להחליף הנדסאי באדריכל בעל נסיון דומה.	מסמכי המכרז – סעיף 2.7.3.1	6	.8
הבקשה מתקבלת.	נבקש לאפשר גם הגשת מבני ציבור בעלי שטח זהה.	מסמכי המכרז – סעיף 2.7	6	.9
הבקשה נדחית.	האם ניתן להגיש טבלה חלופית התואמת לטבלה במסמכי המכרז?	מסמכי המכרז – טופס - 1 פרטי המציע ופירוט הניסיון	16-17	.10
כמבוקש.	לצורך הוכחת תנאי סף זה, מבוקש לכלול בהצעה קבלן משנה או יועץ חיצוני מטעם המציע, שהינו אדריכל רשוי.	סעיף 2.7.1.2	6	.11
לא. בהתאם לתנאי הסף, על המציע עצמו לעמוד בדרישות המקצועיות שנקבעו במכרז. הצעת אדריכל רשוי כקבלן משנה ו/או כיועץ חיצוני אינה מהווה עמידה בתנאי הסף	האם ניתן לפרש את הדרישה לאדריכל כדרישה לנציג מקצועי מורשה מטעם המציע (ולא כתנאי לזהות המשפטית המגישה, (ובכך לאפשר לגופי	מסמך א	4	.12



מקום שבו אלו נדרשים מהמציע עצמו. בהתאם לכך, לא תתאפשר הגשת הצעה במתכונת המתוארת.	ניהול פרויקטים בעלי כישורי תכנון וניהול? רחבים להשתתף במכרז			
המציע מופנה למסמך ג' – מפרט השירותים.	האם התכנון המפורט הוא גרעינים ומעטפת בלבד?	מסמך א'	4	.13
<p>יתווסף סעיף חדש, מספר 5.3 להסכם, כדלקמן:</p> <p>"במקרה של שינוי מהותי בתכנון, יגיש המתכנן לחברה הצעת מחיר מפורטת בגין רה-תכנון. המכנן לא יחל באספקת השירותים, טרם קבלת אישור החברה בכתב להצעת המחיר ולביצוע השינוי. החברה רשאית לאשר את ההצעה, לאשר בשינויים או לדחות את ההצעה ולקבל הצעה חדשה. בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, רשאית החברה לערוך תוספת מחייבת להסכם הכוללת היבטים נוספים של רה-התכנון (למשל: לוח זמנים, אנשי צוות רלוונטים, ביטוח, ערבות, ועוד).</p> <p>"שינוי מהותי" משמעו שינוי בתכנון, שנערך ביוזמת החברה או לדרישות החברה, המחייב ביצוע תכנון מחדש (Re Planning) להבדיל מהבהרות, התאמות נקודתיות או עדכונים שוטפים שאינם משנים את עקרונות התכנון המקורי. שינוי בתכנון הנדרשים ביוזמת המתכנן או הנדרשים בשל מעשה או מחדל של המתכנן, לא יהוו שינוי מהותי לפי סעיף זה. בנסיבות כאמור יישא המתכנן בעלויות ובאחריות לרה-התכנון."</p>	נבקש להבהיר מהו מנגנון "שינויים" בהסכם.	הסכם	3	.14



התכנית אושרה, המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.	האם נתוני הבינוי יהיו לפי התב"ע המופקדת (304-1390509): 5,600 מ"ר עילי (בחלוקה של 4,600 מ"ר לשימושים עיקריים ו - 1,000 מ"ר לשירות), 3,200 מ"ר תחת, 10 קומות + 2 קומות חניון	מסמך א סעיף 1.1 מסמך ג'	4 עמוד 30	.15
מקובל.	האם קידוחים, העתקות, בדיקות מעבדה, מכון בקרה, בדיקות קרקע וסקרים - יהיו ע"ח המזמינה?	מסמך א' סעיף 1.5	4	.16
המציע מופנה להבהרה יזומה מספר 4 לעיל.	נבקש לאפשר להתחשב גם בפרויקטים מסחריים ובפרויקטים בעירוב שימושים - מסחר ומשרדים	מסמך א', סעיפים 2.7, 2.6	6	.17
הבקשה נדחית.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים מ - 800 מ"ר ומעלה	מסמך א', סעיפים 2.7.2.2 2.7.3.2	6	.18
הבקשה נדחית.	נבקש לאפשר להציג פרויקטים שהתקבל בגינם היתר	מסמך א', סעיפים 2.7.1.3 2.7.2.2 2.7.3.2	6	.19
הבקשה נדחית.	נבקש להתחשב גם בפרויקטים עם פחות מ - 5 קומות	מסמך א', סעיפים 2.7.2.3	6	.20



		2.7.3.1		
ניתן להציג גם אדריכל.	האם נדרש להציג הנדסאי בלבד או גם אדריכל	מסמך א', סעיף 2.7.3.1	6	.21
הבקשה נדחית.	נבקש לאפשר להציג גם פרויקטים שיעמדו בתנאים הבאים: - מ – 800 מ"ר ומעלה - שהתקבל בגינם היתר בעירוב שימושים - מסחר ומשרדים	מסמך א' סעיף 10 קריטריון איכות 2	12	.22
עיכוב בלוחות הזמנים יהא באחריות המתכנן, למעט אם נתן התראה על כך מראש לחברה, והחברה אישרה זאת מראש.	נבקש להוסיף הערה כי המתכנן לא יהיה אחראי לעיכובים שיגרמו ע"י הרשויות, וועדות או גורמים שאינם המתכנן –	מסמך ג' סעיף 2	34	.23
הבקשה נדחית.	בשל הנטייה להתמשכותם של פרויקטים מסוג זה, מסיבות שאינן תלויות במתכנן, נבקש להצמיד את התמורה למדד תשומות הבניה או מדד המחירים לצרכן	הסכם סעיף 2	2	.24
כמבוקש.	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.	הסכם סעיף 5	3	.25



<p>מקובל. ראה הגדרת שינוי מהותי ומנגנון התשלום בשאלה מספר 14 לעיל.</p>	<p>נבקש להגדיר כי שינויים מהותיים אחרי שלב תכנון סופי והקפאת תצורה (החלופה לפיה מגישים היתר לאישור הוועדה) יהיו בתוספת תשלום במנגנון שיוסכם בין המזמינה למתכנן</p>	<p>הסכם סעיף 5.1</p>	<p>3</p>	<p>.26</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נבקש להוסיף כי – אחריות המתכנן 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.</p>	<p>סעיף 12.4 סעיף 12.6</p>	<p>5</p>	<p>.27</p>
<p>המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.</p>	<p>בסעיף 1.1 צוין כי הקישור לתב"ע באתר החברה הקישור עצמו לא הופיע במסמכי המכרז (מופיע - נבקש לקבל קישור פעיל ומלא לתכנית. ("___" בניין העיר בהפקדה (חפ/מק/1704/א/6 (על כל מסמכיה ונספחיה) תקנון, תשריט, נספחים, (על מנת שניתן יהיה להעריך את היקף זכויות הבניה ולגבש הצעת מחיר מבוססת</p>	<p>סעיף 1.1</p>	<p>4</p>	<p>.28</p>
<p>המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.</p>	<p>- מאחר שמדובר בתב"ע בהפקדה שטרם אושרה נבקש להבהיר מהן זכויות הבניה הצפויות, לפרויקט לפי התב"ע: סך שטחים עיקריים, שטחי שירות, מספר קומות מעל ומתחת לקרקע</p>	<p>סעיף 1.1</p>	<p>4</p>	<p>.29</p>



	גובה מבנה מותר, מקומות חניה נדרשים ותכסית מירבית. ללא נתונים אלה, לא ניתן לתמחר את ההצעה הפאושלית באופן ענייני			
המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.	נבקש להבהיר מה יהיה התרחיש במקרה והתבי"ע לא תאושר, או תאושר בהיקף מצומצם מהותית מהמתוכנן בהפקדה	סעיף 1.1	4	.30
הבקשה נדחית.	נבקש רשימה סגורה ומלאה של כלל היועצים. הכלולים בהצעת המחיר	סעיף 1.5	4	.31
המציע מופנה לסעיף 1.7 במכרז.	צוין שהפרויקט ינוהל במערכת אקספונט וכן יש לרכוש רישיון תוכנת "דקל". (נבקש להבהיר): א) האם עלות הרישיונות (אקספונט, דקל ותוכנות כלולה בשכ"ט הפאושלי או שתשולם (BIM בנפרד)? ב) האם נדרש רישיון אחד בלבד או רישיונות מרובים לפי מספר המשתמשים)? ג) האם נדרש רישיון שנתי או חד-פעמי	סעיף 1.7	4-5	.32
המציע מופנה להבהרה יזומה מספר 4 לעיל.	בתנאי הסף 2.6 ובתנאי 2.7.1.3 צוין ניסיון נדרש בתכנון "מבנה משרדים". מאחר והפרויקט הוא מבנה מסחר, תעסוקה ומשרדים, נבקש הבהרה האם ניסיון בתכנון מבנה מסחרי בהיקף ובמאפיינים המבוקשים) 5 קומות לפחות, 1,600 מ"ר לפחות, חניון תת-קרקעי (ייחשב כעמידה בתנאי הסף, או שמדובר במבנה משרדים בלבד	סעיף 2.5-2.7	6	.33



<p>מקובל. ראה הגדרת שינוי מהותי ומנגנון התשלום בשאלה מספר 14 לעיל.</p>	<p>סעיף 5.2 בהסכם מתייחס לעדכון שכר טרחה בשינוי היקף תכנון, פרוגרמה, שטחים, מספר קומות וכו', בהתאם ל"מנגנון שייקבע על-ידי המזמינה". נבקש לפרסם מראש את מנגנון? העדכון המחייב - האם לפי תעריף למ"ר נוסף אחוז משכ"ט בסיסי? נוסחה אחרת? ללא מנגנון ידוע מראש, לא ניתן לתמחר את הסיכון הכרוך בשינויי היקף</p>	<p>סעיף 5.2</p>	<p>הסכם</p>	<p>.34</p>
<p>עיכוב בלוחות הזמנים יהא באחריות המתכנן, למעט אם נתן התראה על כך מראש לחברה, והחברה אישרה זאת מראש.</p>	<p>סעיף 6.3 קובע כי איחור של למעלה מ-14 ימים: מהמועדים מהווה הפרה יסודית. נבקש הבהרה (האם איחור הנובע מסיבות שאינן בשליטת האדריכל) (עיכוב ברשויות, עיכוב מצד המזמינה כוח עליון (ייחשב כהפרה)? (נבקש לקבוע מנגנון להארכת מועדים מוסכמת במקרים כאלה). ג.) נבקש להבהיר כי עיכוב בהליכים אצל הרשויות (ועדה מקומית, מחוזית) (לא יהווה הפרה</p>	<p>סעיף 6.3</p>	<p>הסכם</p>	<p>.35</p>
<p>המציע מופנה לסעיף 9.2. אין שינוי בהוראות הסעיף.</p>	<p>סעיף 9.2 קובע כי במקרה של סיום מוקדם של ההסכם, התשלום יהיה "עד לתום שלב הביצוע בו מצוי האדריכל ביום סיום ההסכם", בהתאם לאבני הדרך. נבקש להבהיר: א) (האם תשולם תמורה יחסית גם בגין עבודה שבוצעה בתוך שלב</p>	<p>סעיף 9.2</p>	<p>הסכם</p>	<p>.36</p>



	שטרם הושלם) ?ב (האם תשולמנה הוצאות? שהאדריכל הוציא בפועל ליועצים			
אין שינוי בהוראות הסעיף.	סעיף 12.9 קובע כי הפסקת התקשרות עם יועץ משנה לא תשמש עילה לתוספת שכ"ט. נבקש להבהיר) : א (מה הדין במקרה שהמזמינה עצמה דורשת החלפת יועץ משנה) ?ב (האם במקרה כזה הוצאות העברת התכנון ליועץ חדש יחולו על המזמינה) ?ג (האם החלפת יועץ ביוזמת המזמינה אינה כלולה בסעיף זה	סעיף 12.9	הסכם	.37
גבול האחריות המקצועית ייגזר מסכום ההתקשרות של ההצעה הזוכה, בהתאם למדרגות שלהלן : 1. התקשרות עד לסך של 500,000 ₪ – גבול האחריות הנדרש יהיה בסך של 1,000,000 ₪ ; 2. התקשרות מעל לסך של 500,000 ₪ ועד לסך של 1,000,000 ₪ – גבול האחריות הנדרש יהיה בסך של 2,000,000 ₪ ; 3. התקשרות מעל לסך של 1,000,000 ₪ – גבול האחריות הנדרש יהיה בסך של 4,000,000 ₪ ;	בנספח הביטוח, בסעיף 1 ג) (ביטוח אחריות מקצועית, (גבול האחריות הנדרש נותר ריק נבקש להבהיר מהו גבול האחריות ("___").) המקצועית הנדרש במקרה ובסה"כ לתקופת הביטוח, על מנת שנוכל לוודא היתכנות עם המבטחים ולתמחר את עלות הביטוח	נספח ביטוחי	הסכם	.38
אין שינוי בהוראת המכרז.	בסעיף 10.4) (מדדי איכות (-) אמת המידה מס' 6 ("ראיון התרשמות ("מהווה 21 נקודות מתוך 80 לאיכות, ללא פירוט של תתי-קריטריונים. נבקש	סעיף 10.4	11-12	.39



	לפרסם מראש את אמות המידה המפורטות לראיון ההתרשמות, את משכו, מבנהו ואופן הניקוד, וכן להבהיר אילו חומרי הצגה ניתן/יש להציג בראיון			
נוסח מסמך ג' – מפרט השירותים ישתנה כדלקמן: שינוי בלוח הזמנים – אבן הדרך של תכנון מפורט למכרז - לכל המאוחר עד 12 חודשים מתחילת צו תחילת עבודה; אבן הדרך של קבלת היתר בניה לכל המבנה, לרבות פיצול ההיתר במידת הצורך – לכל המאוחר עד 18 חודשים לאחרים קבלת היתר להתחלת עבודה.	לוח הזמנים באבני הדרך מצביע על אי-עקביות תכנון מפורט למכרז "אמור להסתיים בחודש" אך "קבלת היתר בניה" וגם "תוכניות 18 לביצוע" שניהם מסתיימים בחודש 20. נבקש (להבהיר): א) (האם תכנון מפורט לביצוע אמור להיות מוכן לפני קבלת היתר או במקביל)? ב) האם בכוונת המזמינה לצאת למכרז קבלן ביצוע על בסיס תכנון מפורט (חודש 18 לפני קבלת היתר) (חודש 20)? ג) (האם בלוח הזמנים מובא בחשבון משך טיפול ריאלי בהיתר ברשויות חיפה	נספח ג	34	.40
הבקשה נדחית.	בלוח הזמנים בעמוד 2 צוין כי "במכרז זה לא נקבע אומדן". נבקש להבהיר האם קיים תקציב משוער שהמזמינה מקצה לשירותי האדריכלות והיועצים, או הערכת עלות מקסימלית, על מנת לכוונן את הצעת המחיר באופן ענייני	לוח זמנים	- כללי אומדן	.41
המציע מופנה לקישור שצורף בתשובה מספר 6 לעיל.	המכרז עוסק בפרויקט מסחר, תעסוקה ומשרדים. נבקש להבהיר את תמהיל השימושים המתוכנן: מהו חלקו של המסחר (מטרים	כלל המכרז	כללי	.42



	ומיקומו בקומות, (מהו חלק התעסוקה/משרדים, ומהו מספר היחידות/חנויות הצפוי. נתון זה משפיע מהותית על מורכבות התכנון			
.43	בשוק לא נהוגה העסקת יועצים בתכנון כוללני לבניה רוויה, מבקשים להמיר את התנאי לתכנון כוללני במבני ציבור	2.5	6	הבקשה נדחית.
.44	מבוקש להעסיק יועצים ברשימה לא סגורה תחת מחיר קבוע, מבקשים לקבוע רשימה סגורה של יועצים הכלולים בשכ"ט, כל יועץ נוסף בתוספת תשלום ובאישור המזמין	1.5	4	הבקשה נדחית.
.45	המכרז אינו כולל התייחסות להצמדת שכר הטרחה למדד. מבוקש כי שכר הטרחה יוצמד למדד המחירים לצרכן ממועד הגשת ההצעה	כללי	—	הבקשה נדחית.
.46	סעיף 12.5 להסכם קובע מראש כי במקרה של קביעת יחסי עובד-מעביד תופחת התמורה ל-55%. מבוקש לבטל סעיף זה — אין הסכמה לפיצוי מראש בגין תרחיש שאינו בשליטת האדריכל	12.5 הסכם	5	הבקשה נדחית.
.47	סעיפים 12 ו-13 להסכם קובעים חובת שיפוי/פיצוי רחבה ללא תנאים מגבילים. מבוקש לקבוע כי כל חובת שיפוי או פיצוי תהיה כפופה	12, 13 הסכם	5-6	הבקשה מתקבלת חלקית. בסעיף 13.4 יתווספו התניות של הודעה לאדריכל + נתקבל פסק דין חלוט.



	לקיום כל התנאים המצטברים הבאים: (1) ניתנה הודעה לאדריכל על כל דרישה או תביעה המופנית כנגדו; (2) ניתנה לאדריכל הזדמנות מלאה להתגונן; (3) נתקבל פסק דין חלוט הקובע את אחריות האדריכל, את חבותו בשיפוי ואת גובהו			
הבקשה נדחית.	סעיף 14.1 להסכם קובע ערבות ביצוע בסך 40,000 ש.מ. מבוקש להקטין את סכום ערבות הביצוע הנדרש, על מנת להתאימו לאופי השירותים ולהיקף ההתקשרות	14.1 הסכם	6	.48
הבקשה נדחית.	האם הקמת מבנים בבנייה רוויה לטובת ניהול יועצים יכול לכלול: 1.1 מפעל בשטח של 4,200 מ"ר כולל מבני משרדים 1.2 מפעל בשטח של 800 מ"ר 1.3 מבנה משרדים בן 4 קומות בשטח של 1,600 מ"ר 1.4 מבנה תעשייה בשטח של 14,000 מ"ר			.49
מקובל.	האם איש הצוות הנוסף יכול להיות אדריכל?		עמוד 17 סעיף 3	.50



4	הבקשה נדחית. המציע מופנה להבהרה יזומה מספר 4 לעיל.	ניסיון בניהול יועצים – ניהל ב- 3 פרויקטים לפחות של הקמת מבנים בבניה רוויה, צוותי יועצים אשר כללו לכל הפחות קונסטרוקטור, אדריכל נוף, יועץ חשמל, יועץ מיזוג, יועץ אינסטלציה ועוד 2 יועצים נוספים לפחות. נודה לאישורכם כי הניסיון הנדרש של המציע הינו במבנה משרדים או כל סוג אחר.	2.5 תנאי הסף למכרז	6	.51
	הבקשה נדחית.	נודה לאישורכם כי על המציע להציג ניסיון בניהול תכנון מבנה משרדים.	2.6 תנאי הסף למכרז	6	.52
	הבקשה נדחית.	נבקש לאשר נציג מציע, אדריכל רשום בעל ניסיון מעל 8 שנים.	2.7.1.2 תנאי הסף למכרז	6	.53
	הבקשה נדחית.	מאחר ומדובר בחברה ציבורית, נודה לאישורכם כי אחד הסמנכ"לים בחברה הינו מהנדס אזרחי רשוי.	2.7.1.2 תנאי הסף למכרז	6	.54
	הבקשה נדחית.	נודה לאישורכם להצעת ראש צוות שהינו הנדסאי אדריכלות בעל ניסיון מעל 15 שנים בתכנון משרדים	2.7.1.2 סעיף תנאי הסף למכרז	6	.55
	הבקשה נדחית.	נודה לאישורכם להצעת ראש צוות שהינו מהנדס תעשייה וניהול בעל ניסיון מעל 35 שנים.	2.7.1.2 סעיף תנאי הסף למכרז	6	.56



המציע מופנה להבהרה יזומה מספר 4 לעיל.	ניסיון בניהול יועצים... נודה לאישור הצעת פרויקטים מתחום מסחר, משרדים ומבני ציבור	סעיף 1 אופן בחירת ההצעה הזוכה, טבלת ניקוד	12	.57
המציע מופנה להבהרה יזומה מספר 4 לעיל.	ניסיון בניהול יועצים... נודה לאישור הצעת פרויקטים מתחום מבני ציבור ומשרדים	סעיף 1 אופן בחירת ההצעה הזוכה, טבלת ניקוד	12	.58
הבקשה נדחית.	בגין ניסיון בתכנון מבנה תעסוקה ומסחר 1,600 מ"ר לפחות... נודה לאישור הצגה ניסיון בניהול תכנון	סעיף 2 אופן בחירת ההצעה הזוכה, טבלת ניקוד	12	.59

מסמך זה הינו חלק ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כאשר הוא חתום בחתימת ידו של המציע ובחותמת חברת המציע יחד עם שאר מסמכי המכרז, וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע את האמור במסמך זה.

