



יום שני ו' אב תשפ"ו
20 יולי 2026

לכבוד
משתתפי המכרז

הנדון: מסמך הבהרות מכרז פומבי מס' 23/2026
לתכנון, הקמה ומתן רשות שימוש במבנה משולב (בית קהילה ומבנה ציבור) בעיר רעננה
מתחם כנרת
הארכת מועד הגשה
מפגש מציעים / סיור נוסף ועדכונים
תשובות לשאלות
(להלן הבהרה מספר 2)

מועד הגשה:
מועד הגשה נדחה לתאריך 9.8.2026 עד השעה 15:00 בלשכה המשפטית, בנין העירייה אחוזה 103 רעננה.

מפגש מציעים / סיור נוסף
המפגש יתקיים בתאריך 27.7.2026 שעה 13:00 ברחוב כנרת 6 רעננה
הסיור הינו חובה למי שלא נכח בסיור הקודם.

בהמשך לפרסומו של המכרז שבנדון, להלן התייחסות העירייה לשאלות אשר הגיעו אליה ממשתתפים פוטנציאליים במכרז שבכותרת וכן הבהרות יזומות מטעם העירייה.

האמור במסמך זה גובר על האמור במסמכי המכרז. חלק מהשאלות עברו שינוי ניסוח או הגהה על מנת להקל על המשתתפים. אין ברישום השאלות משום הסכמה של העירייה להנחות היסוד של השואל או לאמור בשאלה ורק תשובות העירייה הן אלו שתחייבנה.

על המציעים להגיש מסמך זה כשהוא חתום בכל עמוד ועמוד יחד עם הצעתם במכרז.

הבהרה יזומה לעניין עבודות הפיתוח והתשתיות מטעם העירייה:

לאור שאלות שעלו בנושא להלן התייחסות סדורה מטעם העירייה בנושא עבודות תשתית ופיתוח בפרויקט:

א. עבודות הפיתוח והתשתיות הינן חלק אינטגרלי מהיתר הבניה ודרישות אכלוס המבנה, על כן על הזוכה לבצע את עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות לתפקודו ובטיחותו של המבנה (קבלת היתר בלבד).

ב. למען הסר ספק, העבודות הנדרשות הינן בין היתר:

1. חיבורי תשתיות חיוניים.
2. נדרש לוודא שכל התשתיות החיוניות מחוברות, תקינות וזמינות לשימוש, לרבות: חיבור מים פעיל למבנה, חיבור ביוב תקין למערכת העירונית, מערכת ניקוז מי גשם תקינה, כולל קולטנים, שוחות, תעלות, בורות חלחול או פתרונות שהיה לפי התכנון המאושר, חיבור חשמל קבוע או אישור מתאים מחברת החשמל תואם הספקים עתידיים של הרשות.
3. תשתיות תקשורת, ככל שנדרשות לאכלוס.

עמוד 1 מתוך 8

חתימה וחותמת: _____



4. חיבורי כיבוי אש חיצוניים, לרבות הידרנטים, רחבות כיבוי ודרכי גישה לרכב כיבוי, ככל שיידרשו בהיתר.
 5. פיתוח שטח המאפשר שימוש בטוח.
 6. יש להשלים את עבודות הפיתוח הדרושות לשימוש בטוח וסביר במבנה, לרבות: דרכי גישה להולכי רגל מהרחוב אל הכניסות, מדרכות, שבילים ורחבות כניסה, רמפות, מדרגות, מעקות ומאחזי יד לפי הצורך, הסדרת הפרשי גובה, כולל קירות תומכים או מעקות בטיחות, מניעת מפגעים כגון בורות פתוחים, תעלות חשופות, מצעים לא מהודקים, ברזלים בולטים או שטחי עבודה לא מגודרים, תאורת חוץ בסיסית בכניסות, שבילים, חניות ואזורים משותפים.
 7. נגישות - לצורך אכלוס, חייבת להיות נגישות תקינה לפחות לכל המסלולים והשימושים שנדרשו לפי ההיתר והתקנות: מסלול נגיש מהרחוב/חניה אל הכניסה, שיפועים תקינים ברמפות ובשבילים, רוחבי מעבר מתאימים, מעקות, מאחזי יד ומשטחי תמרון לפי הצורך, היעדר מכשולים במסלול הנגיש.
- ג. מובהר כי חניות נגישות מסומנות ככל שיהא נדרש יהיו באחריות העירייה.

מענה לשאלות הבהרה:

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
1.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.4.2	לא ניתן להעביר שם של קבלן מבצע תוך 7 ימים מרגע הזכיה, שהרי אין עדיין תכנון וניתן לקדם מכרז קבלנים. שם של קבלן מבצע יועבר 7 ימים לפני תחילת הבניה.	לא קיימת דרישה כמפורט בשאלה. במכרז נכתב: "המועדים למסירת מסמכים מהזוכה, לרבות ערבויות, ביטוחים, זהות הקבלן המבצע וכן המועד להפקדת כספי הביטוי בחשבון נאמנות וחתימה על כתב נאמנות על ידי נאמן ייקבעו על ידי העירייה בהודעה לזוכה". מקובל כי אישור זהות הקבלן לא תהיה תנאי מתלה לחתימה על הסכם התכנון וההקמה אך תהא תנאי מפסיק אם הנ"ל לא יאושר עד 14 ימים לאחר הגשת היתר הבניה.
2.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	2.6.2 2.3 ד'	ביטול הגמישות התכנונית (החלפת קומות) בסעיפים 2.6.2 (ד) 1.2.1-1 צוין כי תוכל לקבוע שבת הקהילה יוקם בקומה הראשונה במקום בשנייה. נבקש להבהיר כי לא תתאפשר החלפה בין הקומות ומיקום "בית הקהילה" יישאר קבוע בקומה העליונה כפי שפורסם במקור על מנת שכל הניתן, ככל	אין שינוי בהוראות המכרז לעניין זה. ככלל בכוונת העירייה כי בית הכנסת ייבנה בקומה השלישית אך עשויים להיות שינויים נדרשים ברמת התכנון ו/או הצורך ומשכך האפשרות לשינוי על ידי העירייה נותרת בעינה.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			הנדרש, חיכוד עם הפעילויות שתבצע בקומת המעטפת וגם ע"מ שיתואר האפשרות להגיע למרפסת הגג והכי חשוב ע"מ לאפשר בניית קומה גבוהה (כולה או חלקה) .	
3.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.4.3	א. הפקדת כספי בינוי (חשבון נאמנות) תנאי מתלה 3 (סעיף 2.4.3) דורש הפקדה של 30% מכספי הבינוי של הזוכה תוך 7 ימים מאישור המועצה. דרישה זו מטילה נטל כבד מדי על תזרים העמותה בשלב מוקדם. נבקש להסתפק בהפקדה של 2% בלבד כתנאי לחתימה על ההסכם, לאחר שיהיו היתרים ולפני הבניה ניתן להשלים את סכום הפיקדון ל-20%. (אין טעם להחזיק כספים כבדים למשך כשנתיים של רישום) יש לקבוע מנגנון לשחרור הפיקדון מיד עם תחילת הבניה. ב. אין שום היגיון בהפקדת 100% ממימון טרם התחלתה וזה איננו יכול להיות תנאי מתלה. ראה בסעיף זה הערה א' לעיל .	הבקשה לשינוי מנגנון הפקדת הכספים בנאמנות - נדחית. המודל המכרזי מחייב את הרשות הציבורית לפעול ביחס למשאבים הציבוריים באופן שבו הפרויקט לא "ייתקע". שחרור כספים מחשבון הנאמנות לתשלומי קבלן יהיו לאחר קבלת חשבונות מאושרים לפי קצב התקדמות הבניה (לא תאושר משיכת כספים מחשבון הנאמנות שלא ישירות לקבלן המבצע ושלא בהתאם לקצב הבינוי).
4.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.5.2	טיב הזכויות – חכירה ל-49 שנים המכרז מגדיר את הזכויות כ"רשות שימוש" למשך כ-25 שנים (סעיף 2.5.2) כדי לאפשר לעמותה לזכות בהלוואות בנקאיות למימון חלקה בבניה תוך מתן בטוחה מתאימה, נבקש לבחון את האפשרות כי הזכויות יינתנו בדרך של חכירה ל-49 שנים ובסיומם תתחדש החכירה ל-49 שנים נוספות .	הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי המכרז לעניין זה.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
5.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.7.1	הסכום של 6,750 ₪ למ"ר הינו סכום נמוך במחירי היום ובשום אופן אינו יכול לכלול מע"מ. הסכום צריך להיות לפתוח מ- 6,750 ₪ בתוספת מע"מ.	הבקשה נדחית. הסכום נקבע גם ביחס לעובדה שלעירייה מבנה קיים באתר ואילולא בניית בית כנסת לא היה צורך במבנה נוסף.
6.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.8.3 2.8.5	העמותה לא תישא בתשלומים לצוות התכנון של העירייה והעירייה לא תוכל לקזז מסכום "מימון העירייה" את סכומי התמורה של הניהול והפיקוח מטעמה ו/או אגרות ו/או היטלים בהם תחוב בעצמה.	העירייה תישא בעלויות התכנון לעבודות אותם העירייה תעשה. למען הסר ספק הזוכה יישא בעלויות התכנון של המעטפות וכן בעלויות ניהול ופיקוח של המעטפות.
7.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.8.4	בסעיף צוין כי הזוכה יישא בתשלומים מלאים בגין ביצוע עבודות התשתית והפיתוח. העמותה מבקשת להבהיר כי עבודות הפיתוח הסביבתי במתחם אינן באחריות העמותה וכי אלו יבוצעו על ידי העירייה או במימונה המלא, ללא קיזוז מ"מימון העירייה" המיועד למבנה עצמו.	על הזוכה חלה האחריות לבצע את כלל עבודות התשתית והפיתוח הנדרשות לקבלת <u>היתר בלבד</u> – ראו הבהרה ברישא של מסמך זה.
8.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.8.4	שימוש בחצרות בשבתות ובחגים סעיף 2.12.12 קובע זכות שימוש בלעדית לעירייה בחצרות, כולל בשבתות. נבקש להבהיר כי לפחות בשבתות, בימי חג ובמועדי חג ישראל, תותר למתפללי ובאי "בית הקהילה" זכות שימוש משותפת בחצרות המבנה.	החצר אינה משותפת והיא מוצמדת למרכז הקיימות לצורך פעילותו. לא ניתן לעשות שימוש בחצרות המבנה.
9.	מסמך ג' – הסכם תכנון והקמה	2.6.4	דרישות סף לקבלן לעניין מבצע (מחזור כספי) – בסעיף 2.6.4 לתנאי ההסכם נקבע כי על הקבלן להיות בעל מחזור כספי שנתי ממוצע של 30 מיליון ש"ח לפחות. אנו סבורים כי דרישה זו מכבידה ועלולה לייקר משמעותית את עלויות הבניה. נבקש לבטל דרישה זו או להפחיתה משמעותית, כדי	הבקשה נדחית. דרישת העירייה היא בהלימה להיקף הבינוי ובהלימה לדרישות העירייה במרכזי בינוי אחרים.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			לאפשר העסקת קבלנים איכותיים בעלויות סבירות .	
10.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	2.9	לוי"ז הקמה של 14 חודש קצר מדי ולא הגיוני – מבוקש לוי"ז של 24 חודש.	במסמך א' סעיף 2.9, במסמך ג' סעיף 7.3 במקום "14 חודשים" יירשם: "16 חודשים". לוח הזמנים הינו סביר ומקובל בעבודות מסוג זה בפרט לאור שינוי רמת הגמר הנדרשת.
11.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	36	לסעיף 36 "מימון העירייה" – בסיום 30% משלד הבנין כולו עלינו לקבל לפחות עוד 30% ממימון העירייה. בסיום 60% משלד המבנה כולו עלינו לקבל לפחות 35% נוספים ממימון העירייה (בהנחה שאנו מוסרים הן את קומת הקיימות והן את קומת המעטפת ברמת מעטפת). בסיום גמר שלד המבנה עלינו לקבל 20% נוספים. בסיום חיפויי חוץ תוספת של 10% נוספים. הייתרה תשלום ע"י העירייה עם מסירת קומת המעטפת וקומת הקיימות לידיה כשהן מושלמות ובהתאם להסכם ההקמה (רמת מעטפת).	הבקשה נדחית. אבני הדרך לתשלום העירייה נקבעו לפי שלביות הבניה ויחס חלוקת העלויות לפי שלבי ביצוע.
12.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	העירייה יכולה למנות מפקח אך סמכויותיו יהיו זהות לאחריותו. כלומר, הוא לא יכול להורות הוראות לקבלן המבצע אלא כל מחלוקת יביא לדיון לפוסק המקצועי .	הבקשה נדחית.
13.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	לתכנון: הכניסה לבית הקיימות צריכה להיות ממערב והכניסה לבית הכנסת ממזרח, וזאת בשל הקרבה למבני מגורים .	הנושא ייבחן במסגרת הפתרונות התכנוניים אשר יוצגו במסגרת שלב התכנון.
14.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	מבוקש כי העירייה תישא בכל עלויות התשתיות וחיבורן למבנה .	הבקשה נדחית.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
15.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	יש לקבוע מנגנון מקצועי לפתרון חילוקי דעות, מה שקרוי "פוסק מקצועי".	בכל עניין של מחלוקת יכריע מהנדס העירייה.
16.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	מבוקש שהזוכה יוכל לבנות רמפה חיצונית מהקרקע לקומת בית הקהילה, לשיפור הנגישות, ועל מנת לאפשר חילוץ מהיר לאו דווקא במדרגות.	הבקשה נדחית.
17.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	מבוקש להתקין במבנה מעליות עם "התקן שבת".	הנושא ייבחן במסגרת הפתרונות התכנוניים, מעלית כאמור עשויה ליצור דרישה של כפל מערכות וכפל מעליות כאשר העלות כאמור תחול על הזוכה.
18.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	על פי המפרט הטכני המופיע בנספח ג' (פרוגרמה), קומת הקרקע (קומת הקיימות) מיועדת להיבנות ברמת גמר מלאה. נבקש להבהיר כי קומת הקרקע תיבנה ברמה מעטפת בלבד בדומה לקומת המעטפת קומה א'.	קומת הקרקע והקומה מעליה ימסרו ברמת מעטפת ללא ריצוף ועם הכנות לחיבורי תשתיות.
19.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	צריך לקבוע מנגנון של סנקציות אם העירייה לא תשחרר את כספי המימון כמוסכם במועד! בכל מקרה, על העירייה יהי להפקיד 20% מכספי המימון בחשבון הנאמנות 7 ימים טרם תחילת הבניה.	הבקשה נדחית.
20.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	העירייה תתחייב לשתף פעולה ולסייע כמידת היכולת.	העירייה תקיים את התחייבויותיה המפורטות במסמכי המכרז וההסכמים.
21.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	קומת הקיימות וקומת המעטפת לא יעלו על גובה 3 מ' גובה. קומת הקהילה תוכל להגיע כולה/חלקה לגובה של עד 6 מ'	על גובה קומה של מבנה ציבור (גובה ברוטו) להיות 3.8-4.2 מטר.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
22.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	ישנם פרקים לא רלוונטיים שכל הנראה מתאימים לבניית מוסדות חינוך ש"מעמסים" על הביצוע עול/הון מיותרים !!	אין שינוי במסמכי המכרז. הוראות פרטניות מפורשות ככל וקיימות לעניין גני ילדים לא יחולו.
23.	נספח ג' למסמך ג'	3	העירייה לא תוכל להוסיף מפרטים טכניים ותוכניות. זה בלתי סביר. העמותה עושה חשבון - וכך עשה גם הקבלן- על פי הידוע במועד חתימה כלומר היום. כל הכנסת אלמנט של אי ודאות מייקרות התייקרות מיותרת .	הליך התכנון עשוי לארוך זמן, במסגרת הזמן כאמור עשויים להיות שינויים בהוראות הדין ו/או הנחיות מחייבות אחרות. לעירייה ישנן דרישות תכנוניות לצורכי מבני הציבור במבנה הכולל ואלו יימסרו במסגרת עבודת התכנון.
24.	מסמך ג' - הסכם תכנון והקמה	כללי	הקהילה תקבל 1/3 מההכנסות מן הפאנלים הסולריים ו/או האנרגיה שתופק מ-1/3 מהפאנלים למימון האנרגיה הנצרכת למאור ומזגנים .	כפוף להסכמים הקיימים עם קבלני ההקמה/אחזקה של המערכות וכפוף להשתתפות הזוכה בעלויות ההקמה בהיקף של 30% לפחות יוכל הזוכה לקבל 30% מתקבולי העירייה (ככל וקיימים) או 30% מהאנרגיה הנצרכת לטובת הפעלת מערכות מיזוג אוויר ומאור.
25.	עקרונות תכנון חניה וחומרי גמר (עמוד 85)	ריצוף	במפרט חומרי הגמר צוין כי רמת מעטפת כוללת ריצוף. נבקש להבהיר כי רמת מעטפת לא תכלול ריצוף (מכל סוג שהוא) ולא תכלול מערכות, לרבות ספרינקלרים, וכל לא תכלול דלתות ו/או מתקנים שהם, אלא הכנות בלבד .	ראו תשובה לשאלה 18 לעיל.
26.	מסמך ד'	6.10	שימוש בגג המבנה ומרפסת לסוכה על פי סעיף 6.10 למכרז צוין כי כל הזכויות במבנה יהיו של העירייה, והפרוגרמה מייעדת את הגג למערכות PV. נבקש להבהיר כי הגג לא יהיה בבעלות/שימוש בלעדי של העירייה . לצורך הפעלת תקנית של "בית הקהילה", נחוצה לעמותה זכות שימוש במיקום מוגדר בגג (מרפסת) בשטח של 250 מ"ר לפחות, בייחוד לצורך	הבקשה נדחית. לעירייה קיימות התחייבויות מול צדדים שלישיים בכל הנוגע לשימוש בגגות בפרט לעניין מתקני PV.



מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	נוסח השאלה	תשובת העירייה
			הקמת סוכה. ניתן ליצור באמצעות הגג תקרת קומת בית הקהילה בשטח של כ-250 מ"ר, והגג שמעליה יהיה בשימוש בלעדי של העירייה.	
27.	מסמך ד' – הסכם שימוש	כללי	אופי הפעילות בקומת המעטפת נבקש להבהיר כי השימושים העירוניים בקומת המעטפת (קומה א') או בקומת הקרקע לא יכללו "בית קהילת" אחר, וכי לא תתבצע בהן כל פעילות המפריעה או סותרת את אופיו של בית הכנסת, בפרט בשבתות ובימים טובים. גם לא יתכן שהעמותה תנה על חשבונה לצורך שקהילה תקבל אחרת מבנה חינוך. אם יש קהילה אחרת שמעוניינת, שתשלם לעמותה את עלויות הקמה.	הבקשה נדחית. במהנה הינו עירוני ועירייה זכויות מלאות בו לשימושה בהתאם למדיניות העירייה כפי שתהא מעת לעת ללא מגבלה.
28.	מסמך ד' – הסכם שימוש	כללי	הקהילה לא תוותר על פטור מארנונה ו/או מאגרות ו/או היטלים כפי שיש לבתי כנסת ו/או מבני ציבור, אחרים בעיר.	תשלומי ארנונה, אגרות והיטלים נעשים על פי דין. ככל ובמועדי החיוב קיים פטור בדין לבתי קהילה מסוג בית הקהילה שיוקם יחול הפטור כאמור.

חובה על המציע להתעדכן באתר העירוני עד המועד האחרון להגשה ולצרף כל הבהרה שתצא למסמכי ההליך שהיא חתומה על ידו.

עיריית רעננה