

13 במאי, 2026

סימוכין : 345638

הנדון: קול קורא מס' 03/2026

פנייה לקבלת הצעות לתכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מפעל בטון זמני בשכונת נאות נבון ומורדות פרויד בעיר חיפה

הודעה מס' 1 – מענה לשאלות הבהרה

1. בהתאם לסמכויותיה של יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ (להלן - **יפה נוף**) הקבועות בסעיף 6 להזמנה להציע הצעות של קול קורא שבכותרת (להלן - **המכרז** ו-**ההזמנה**), מתכבדת יפה נוף לפרסם מענה לשאלות הבהרה המצורף **בנספח א'** להודעה זו.
2. כל ההבהרות, השינויים והתיקונים האמורים בהודעת הבהרה זו ייחשבו כחלק ממסמכי קול קורא, והם גוברים על האמור במסמכי המכרז ו/או בהבהרה מוקדמת יותר.
3. כל מציע נדרש לצרף העתק חתום בתחתית כל עמוד של הודעת הבהרה זו וכן של כל הודעת הבהרה נוספת שתפורסם על ידי יפה נוף, ככל שתפורסם.
4. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים בהודעת הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי קול קורא.

יפה נוף תחבורה תשתיות ובניה בע"מ

חתימת המציע: _____

חטיבה משפטית

מס'	מסמך	עמוד	סעיף	שאלה	תשובה
1			4.1	האם המכרז הוא רק עבור יזמים שקיבלו הצעה להגיש מועמדות למכרז?	לא. ההליך פתוח לכל גורם אשר עומד בתנאי הסף כפי שפורסמו בקול קורא.
2				מהו נספח ד בהסכם? אפשר קצת פירוט על הנספח או דוגמא של הנספח?	נספח ד' הוא מסמכי ההליך המכרזי – הקול קורא על נספחיו, לרבות ההצעה.
3				אם המפעיל הזוכה מחוייב למחיר לבטון עוד בשלב ההצעה? איפה במכרז ממלאים את הנתון הנ"ל בהגשת ההצעה?	מחיר הבטון הינו לפי מחירון דקל הנוכחי בתוספת הנחה כפי שתינתן על ידי המציע במסגרת <u>נספח א'</u> לקול קורא.
4				האם כל היזמים בשכונה יהיו חייבים לקנות בטון דרך המפעל הזמני? מה לגבי פרויקטים שכבר התחילו עם ספק בטון אחר?	היזמים בשכונה לא יחויבו לרכוש בטון מהמציע הזוכה.
5				מה המיקום המדויק של המגרש? באיזה רחוב יהיה?	מיקום המגרש בסמוך לצומת עתידית בכביש 20/4.
6				מתי המפעל מתחייב להתחיל לספק בטון?	<p>תלוי בזוכה. בהקשר זה יובהר כי מועד תחילת תשלום דמי ההרשאה על ידי הזוכה יהיה בהתאם למועדים הקבועים בסעיף 5.1 להסכם:</p> <p>התמורה תשולם החל מראשית החודש השלישי להודעת הזכייה נשוא ההליך <u>אם לא נדרש היתר לצורך הקמת המפעל, ואם נדרש היתר לצורך הקמת המפעל</u> – תשולם התמורה החל מראשית החודש השביעי להודעת הזכייה כאמור, וזאת גם בנסיבות בהן במועד זה לא סיים את עבודות ההקמה, וכל זאת מבלי לגרוע מיתר זכויות המזמינה על פי החוזה ו/או הוראות הדין.</p>

חטיבה משפטית

7	קול קורא/ הסכם	6/4	4.4.9/4.4/ 3.3	לא ברור מהסעיף, וממסמכי המכרז בכלל, האם למפעל תהיה זכות ראשוניים/בלעדיות במכירת בטון בשכונה. אנא הבהרתכם.	ראה תשובה לשאלה מספר 4.
8	קול קורא/ הסכם	4	3.1/3.6.1	מבוקש להאריך את תקופת ההתקשרות המינימלית המובטחת לתקופה שאורכה 42 חודשים, וזאת בכדי לשפר את הכדאיות הכלכלית לאור עלויות ההקמה.	הבקשה נדחית.
9	קול קורא/ הסכם	4	3.1/3.6.1	מבוקש כי תקופת ההתקשרות עם המציע הזוכה תחל מסיום הקמת מפעל הבטון, ולחילופין מקבלת היתר הבניה למפעל.	הבקשה נדחית.
10	קול קורא	4	3.7	מבוקש כי המציע הזוכה יחל לשלם את דמי ההרשאה רק לאחר שהקמת המפעל הסתיימה והחלה בפועל מכירת בטון ליזמים.	הבקשה נדחית.
11	קול קורא	8	11.3	מבוקש למחוק את הסעיף שאינו סביר באופן קיצוני. מציע ניגש למכרז על בסיס החוזה כפי שפורסם. לא סביר שהמזמינה תוכל לשנותו באופן חד צדדי ועוד לאלץ את המציע הזוכה לחתום על הנוסח החדש אותו לא ראה ועליו לא הגיב.	הבקשה נדחית בשים לב לנוסח הסעיף שקובע כי המזמינה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להוציא נוסח עדכני של <u>החוזה בהתאם למסמכי</u> <u>הבהרות והתיקונים יחד</u> <u>עם המחיר העדכני ולדרוש</u> <u>מהמציע הזוכה לחתום על</u> <u>נוסח זה.</u>
12	הסכם	4.1.1/ 1	5/3	מבוקש להבהיר האם לאור הגדרת המונח "יזמים" בסעיף 1 להסכם, ולאור תנאי הסף המנהלי בסעיף 4.1.1 להסכם, מציע שאינו עובד כיום בהקמת בניינים בשכונה עומד בתנאי הסף כאמור בסעיף 4.1.1 להסכם.	סעיף 4.1.1 יימחק. פתוח לכל גורם אשר עומד בתנאי הסף כפי שפורסמו בקול קורא.
13	הסכם	4	4.1	מבוקש למחוק את הסעיף. לחילופין, מבוקש לקבוע תקופת מינימום בת 42 חודשים אשר במסגרתה	הבקשה נדחית.

חטיבה משפטית

	ההרשאה לא תהיה ניתנת לביטול. לא סביר שהמזמין ישקיע בעלויות תכנון והקמה בשעה שבמזמין רשאי לבטל ההרשאה בכל עת.				
14	הסכם	4	3.6.4	מבוקש כי משך הפינוי יעלה מ-45 ימים ל-90 ימים.	הבקשה נדחית.
15	הסכם	5	4.3.1	מבוקש כי המזמין יסייע למציע הזוכה ככל הנדרש בכל הנוגע לקבלת ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים ממוסדות התכנון.	הבקשה נדחית. האחריות על קבלת כל הרישיונות והאישורים הנדרשים ממוסדות התכנון מוטלת על הזוכה.
16	הסכם	5	4.3.6.6	מבוקש להוסיף כי למזמינה ולבאי כוחה תהא זכות כניסה בתיאום מראש עם נציג המפעיל ובשעות פעילות העבודות ו/או המפעיל. לא יתכן שתהיה גישה 24/7 ללא נציג מטעם המפעיל.	הבקשה נדחית. יש חשיבות לאפשר כניסה ומעבר במשבצת הקרקע במסגרת עבודות הפיתוח המבוצעות וכן לצרכי בקרה ועמידה בתנאי ההסכם נשוא הליך זה.
17	הסכם	5	4.3.6.2	מבוקש כי המזמין יסייע למציע הזוכה ככל הנדרש בכל הנוגע לקבלת ההיתרים, הרישיונות והאישורים הנדרשים ממוסדות התכנון.	ראה תשובה לשאלה מס' 15.
18	הסכם	6	4.4.10	מבוקש להבהיר האם המפעיל יהיה רשאי למכור לכל יזם/לקוח אחר רלוונטי את הבטון במחיר שיקבע מולו, או בהתאם לשיעור ההנחה אותו הגיש במסגרת המכרז. בסעיף עצמו נכתב כי רק למזמינה ולעירייה הבטון יימכר בהתאם למחיר כאמור. אנא הבהרתכם. בנוסף, האם מכירה ללקוחות מחוץ לשכונה מותרת בכל מחיר.	מכירת הבטון מותרת אך ורק ליזמי השכונה, ליפה נוף ולעירייה. מכירת בטון מחוץ לשכונה למי שאינה ליפה נוף או לעירייה מחייבת אישור בכתב ומראש של מנהל אגף נכסים ושמאות בעיריית חיפה. מחיר הבטון בהתאם לאחוז ההנחה אותו הגיש המציע הזוכה יחול על בטון שנמכר לעירייה וליפה נוף.

חטיבה משפטית

המציע הזוכה אינו מחויב למחיר ספציפי ליזמי השכונה.					
אין שינוי בהוראות סעיף 4.4.4 להסכם.	מבוקש לסייג את אחריות המפעיל כך שתהא ע"פ דין, ולא תכלול נזק עקיף מכל סוג שהוא.	4.4.4	6	הסכם	19
	מבוקש כי אחריות המפעיל תהא ע"פ דין.	4.7.3	8	הסכם	20
אין שינוי בהוראות סעיף 4.7.3 להסכם.	לצורך מזעור הסיכון היזמי, מבוקש כי המזמינה תתחייב לרכישת כמות מינימלית, או להפוך את ההרשאה ליחודית במסגרת השכונה.	4.8	8	הסכם	21
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הפסקה המתחילה במילים "מבלי לגרוע מהאמור". לחילופין, מבוקש כי במקרה של הפסקה לצמיתות המזמין ישלם למפעיל את כלל עלויות ההקמה וכן את הפסדי הרווח בגין התקופה שנותרה עד לתום התקופה המינימלית הראשונה.	4.8	8	הסכם	22
הבקשה נדחית.	מבוקש כי תשלום דמי ההרשאה יחל רק ממועד ההפעלה בפועל של המפעל, או לקבוע מנגנון של "גרייס" במקרה של עיכובים סטטוטוריים שאינם בשליטת הזוכה.	5.1	8	הסכם	23
אין שינוי בהוראות סעיף 6.1.1.	מבוקש להוסיף כי שיתוף הפעולה יהיה במסגרת שעות העבודה המקובלות, ובמקרים חריגים בלבד גם לאחר מכן.	6.1.1	9	הסכם	24
הבקשה נדחית.	מבוקש להוסיף בסוף הסעיף את המשפט הבא: "על אף האמור בסעיף זה לעיל, המזמינה תעשה כל שביכולה כדי לסייע למציע הזוכה אל מול העירייה ו/או מוסדות התכנון לצורך קידום הוצאת כלל	7.15.9	12	הסכם	25

חטיבה משפטית

	ההיתרים, האישורים והרישיונות אשר ידרשו".				
26	הסכם	13	8.5	מבוקש לקבוע כי זכות החילוט תוגבל רק ל"הפרות יסודיות" שלא תוקנו לאחר התראה בכתב של 14 ימי עסקים, וכן לקבוע כי סכום החילוט יהיה פרופורציונלי לנזק המוערך. כמו כן מבוקש כי המזמינה תהא חייבת להוכיח את ההפרה הנטענת בטרם תוכל לחלט כאמור. כמו כן, מבוקש כי חידוש הערבות יוגבל ל- 3 חידושים.	הבקשה להגבלת זכות החילוט רק ל"הפרות יסודיות" שלא תוקנו לאחר התראה בכתב של 14 ימי עסקים – נדחית. ביחס לסכום החילוט בסעיף מצוין מפורשות כי המזמינה תהא רשאית לחלט את הערבות כולה <u>אן חלקה</u> . ביחס להגבלת חידושי ערבות – הבקשה נדחית.
27	הסכם	13	10.1	מבוקש למחוק את הפסקה המתחילה במילים "דרשה המזמינה את ביטול החוזה". עוד מבוקש לקבוע כי במקרה של ביטול ההסכם במהלך התקופה מינימלית הראשונה שלא בשל הפרה יסודית של ההסכם, אזי המזמינה תשלם למפעיל את כלל עלויות ההקמה וכן את הפסדי הרווח בגין התקופה שנותרה עד לתום התקופה המינימלית הראשונה.	הבקשה נדחית.
28	הסכם	14	10.2.1.1	מבוקש להגדיל את פרק הזמן ל- 14 ימים.	הבקשה נדחית.
29	הסכם	15	10.2.1.11	מבוקש למחוק את הסעיף. נדרשת האפשרות להסב את ההסכם לחברה קשורה.	הבקשה נדחית.
30	הסכם	15	11.2	מבוקש למחוק את הסעיף. לא סביר כי במקרה בו המזמינה ביטלה את ההסכם, מכל סיבה שהיא, המפעיל ימשיך לשלם למזמינה את התמורה החוזית ו/או נזק מכל סוג.	הבקשה נדחית. לשון הסעיף ברורה, סבירה והוגנת: א. תשלום התמורה החוזית הינה עד מועד סיום החוזה.

חטיבה משפטית

ב. ככל שסיום החוזה נובע מהפרה של המפעיל באופן שהסב נזק למזמינה, המפעיל יישא בסכום הנזקים.					
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הסעיפים. נדרשת הדדיות בנושאי הקיזוז והעיכבון בין המפעיל והמזמינה.	18.2 ו-18.3	17	הסכם	31
הבקשה נדחית.	מבוקש כי אחריות המזמין תהיה ע"פ דין.	1	21	נספח ג' להסכם – נספח אחריות בנוזיקין וביטוח	32
הבקשה נדחית.	מבוקש כי השיפוי מטעם המפעיל ינתן בכפוף לפס"ד חלוט.	2	21	נספח ג' להסכם – נספח אחריות בנוזיקין וביטוח	33
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הסעיף. נדרשת הדדיות בנושאי הקיזוז בין המפעיל והמזמינה.	3	21	נספח ג' להסכם – נספח אחריות בנוזיקין וביטוח	34
הבקשה נדחית.	מבוקש כי תקרת סכום הפיצוי בגין הפרה נמשכת לאירוע בודד תהא תקרה קשיחה בסך של 50,000 ש"ח	3.5	32	נספח ג' להסכם – פיצויים מוסכמים	35
הבקשה נדחית.	כדי להימנע מחבות בגין נזקים סביבתיים שלא נגרמו על ידי הזוכה, נדרש לבצע סקר קרקע משותף במועד מסירת השטח למפעיל. לחילופין מבוקש למחוק את הסעיף.	4.3.5	33	נספח ג' להסכם – פיצויים מוסכמים	36
הבקשה נדחית. יש חשיבות למיידיות ההודעה.	מבוקש להחליף את המילה "מיידי" במילים "בתוך זמן סביר".	4.5.1	34	נספח ג' להסכם –	37

חטיבה משפטית

				פירוץ מוסכמים	
הבקשה נדחית.	מבוקש להוסיף כי הפיצוי המוסכם יינתן רק במניעת כניסה במהלך שעות העבודה המקובלות.	4.5.2	34	נספח ג' להסכם – פירוץ מוסכמים	38
הבקשה נדחית.	מבוקש למחוק את הסעיף. ממילא האחריות לעבודות קבלני המשנה היא על המציע הזוכה.	4.6.3	34	נספח ג' להסכם – פירוץ מוסכמים	39
הבקשה נדחית.	מבוקש כי במידה ובתום עבודת היזם ו/או רוב היזמים לא יהיה צורך בבטון במידה שיצדיק את הימשכות הפעלת המפעל ניתן יהיה לעצור את הפעילות ולסגור את המפעל. לחילופין, במקרה כאמור תתחייב המזמינה לרכוש בטון בשיעור מינימלי שיאפשר רווחיות מינימלית למפעל.	3.6.3	4	הסכם	40
הבקשה מתקבלת. סעיף 4.4.1 יימחק.	מבוקש למחוק את הסעיף. לחילופין, מבוקש כי לקצר לתקופה של 14 ימים לפני חילוט הערבות	4.4.1	34	נספח ג' להסכם – פירוץ מוסכמים	41
אין שינוי בהוראות סעיף 4.7.3 לנספח ג' להסכם – פירוץ מוסכמים.	מבוקש להבהיר כי המונח "פעילות" מתייחס לפעילות הליבה של המפעל.	4.7.3	34	נספח ג' להסכם – פירוץ מוסכמים	42
החלפת נציג המזמין תהיה בהתאם להוראות סעיף 6.2 להסכם.	מבוקש להבהיר כי החלפת הנציג על ידי המזמינה תהיה משיקולים	4.7.5	34	נספח ג' להסכם – פירוץ	43

חטיבה משפטית

מס' מוסכמים	מס' סעיף	מס' סעיף	מקצועיים בלבד ומתוך שיתוף פעולה עם המציע.	
44	הסכס	3	מבוקש להבהיר מה שעות הפעילות המותרת למפעל	3.1.6
45	נספח א' – הצעות מחיר	10	מבוקש לדעת לאיזה הצמדה ב-2019 מוצמד דמי השימוש	1.ב
46	נספח א' – הצעות מחיר	10	מבוקש לדעת מה לאיזה שנה מחירון "דקל" מתכוונים	ב'
47	נספח א' – הצעות מחיר	10	מבוקש לדעת מה מנגנון ההתייקרות הבטון מהמחיר הזכייה שהוצע.	ב'
48	קול קורא	3	מעיון בתכנית חפ/2096/ב1 (-304) 0086512 עולה, כי התכנית לא מתירה שימוש של מפעל בטון. מבקשים להבהיר: 1. האם יהיה צורך בתב"ע נקודתית או בהגשת בקשה לשימוש חורג? 2. האם העירייה תאשר את התב"ע/בקשה לשימוש חורג? 3. האם המזמינה מתחייבת לשתף פעולה בהליכי הרישוי? האם המזמינה/עירייה מתחייבים ללוח זמנים	1

	מוגדר לאישור היתרים? אם כן – מהו?				
לא מוגדר מועד מוקדם או מאוחר להגשת בקשה כאמור והמזמינה אינה מתחייבת לעמידה במועדים מסוימים בהקשר זה.	<p>צוין, כי אספקת בטון מחוץ למתחם תתאפשר אך ורק בכפוף להכרעת מנהל אגף נכסים ושמאות בעיריית חיפה, על יסוד בקשה מתאימה שתוגש לו על-ידי המציע הזוכה לעניין זה. לצורך התחשיב הכלכלי של ההצעה, מבוקש להבהיר, כדלקמן:</p> <p>(א) מהו המועד המוקדם ביותר שבו נדרש הזוכה להגיש בקשה כאמור?</p> <p>(ב) מהו פרק הזמן שבו תתקבל החלטה בבקשה כאמור?</p> <p>(ג) מהם השיקולים והקריטריונים שינחו את מנהל אגף נכסים ושמאות בהחלטתו?</p> <p>(ד) באיזה נסיבות/תנאים</p>	3.1.1	3	קול קורא	49

חטיבה משפטית

	<p>תאור אספקה לפרויקטים שאינם חלק מהמתחם המוגדר בקול הקורא?</p>				
<p>50</p> <p>קול קורא</p> <p>4</p> <p>3.2</p>	<p>נבקש הבהרה ביחס לחובה להקים את מפעל הבטון. הליכי רישוי להקמת מפעל בטון יכולים להימשך גם שנתיים ויותר. במקרה שבו הליך הרישוי של המפעל יתארך, ובמועד סיומו המתחם כבר יהיה בשלבי בניה מתקדמים ולא תהיה כדאיות כלכלית בהקמה:</p> <p>(א) האם הזוכה יהיה רשאי לא להקים את המפעל?</p> <p>(ב) האם במקרה כזה הזוכה יצטרך לשלם משהו לעירייה/למזמינה?</p> <p>מבקשים לשנות את התנאים כך שההקמה של המפעל תהיה רשות ולא חובה.</p>				
<p>51</p> <p>קול קורא</p> <p>4</p> <p>3.3.1</p>	<p>צוין כי המפעל ישמש את עיריית חיפה, וככל שיידרש גם בשכונות אחרות. מבוקש להבהיר:</p> <p>(א) באיזה שכונות מדובר?</p>				
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי הקול קורא.</p> <p>(א) הזוכה מחויב להקים את המפעל.</p> <p>(ב) הזוכה יצטרך לשלם את דמי ההרשאה בהתאם לקבוע בהוראות סעיף 5.1 להסכם.</p>	<p>(א) כל שכונה וכל מקום אחר בעיר חיפה.</p> <p>(ב) אין צפי לביקושים ואין התחייבות לכמות מינימאלית של רכישה.</p> <p>הסעיף העוסק באיסור מכירת בטון מחוץ למתחם</p>				

חטיבה משפטית

מתייחס למכירת בטון לכל גורם שאיננו עיריית חיפה ו/או יפה נוף.	(ב) מה הצפי לביקושים? האם יש התחייבות של העירייה לכמות רכישה? איך הדבר מתיישב עם הסעיף שאוסר אספקה מחוץ למתחם?				
אין סתירה. ראה תשובה לשאלה מס' 18.	יש סתירה בין סעיף זה וטופס הצעת המחיר, לבין טבלת ההפרות. מבקשים להבהיר – האם ההנחה שיציע הזוכה עבור הבטון למזמינה או לעירייה חייבת להינתן גם ליזמים שפועלים במתחם?	3.3.2	4	קול קורא	52
אין שינוי בנוסח הסעיף.	מבקשים להבהיר את אמות המידה הנדרשות לאספקה "באופן שוויוני והוגן". בהינתן שיש מגבלת תפוקה של המפעל, ברור שלא ניתן יהיה לספק לכל דורש ויהיה צורך לבצע תעדוף.	3.4	4	קול קורא	53
תחילת תקופת ההתקשרות ממועד חתימת הזוכה על הסכם כאשר על פי סעיף 11.2 לקול קורא, המציע נדרש להעביר למזמינה חוזה חתום בתוך 5 ימי עסקים ממועד הזכייה. מועד תחילת תשלום דמי ההרשאה לעומת זאת, הינו בהתאם לסעיף 3.7 לקול קורא וסעיף 5.1 להסכם. המזמינה תאריך את תקופת ההתקשרות לפי סעיף 3.6.2 בהתאם לשיקול דעתה.	מתי מתחילה תקופת ההתקשרות עם הזוכה? האם ממועד ההודעה על הזכייה, ממועד חתימה על ההסכם, ממועד מסירת השטח, ממועד תחילת עבודות ההקמה של המפעל? כמו כן, באיזה תנאים ולפי איזה אמות מידה המזמינה תאריך את תקופת ההתקשרות לפי סעיף 3.6.2?	3.6.1-3.6.2	4	קול קורא	54
המציע הזוכה לא יקים ויפעיל את המפעל ללא היתר.	מצויין שהתשלום למזמינה יתחיל "מראשית החודש השלישי להודעת הזכייה	3.7	4	קול קורא	55

חטיבה משפטית

<p>בדיקת סוגיית החובה/העדר חובה לקבלת היתר הינה לפתחו של המציע הזוכה.</p>	<p>אם לא נדרש היתר לצורך הקמת המפעל". לפי דין מפעל בטון מחייב היתר בניה. מבקשים להבהיר:</p> <p>(א) מי יקבע אם הקמת המפעל מחייבת היתר או לא?</p> <p>האם המזמינה/העירייה/ועדה יאפשרו הפעלה של מפעל בטון ללא היתר בניה? אם כן – לפי איזה דין?</p>				
<p>ראה סעיף 5.1 להסכם.</p>	<p>מצויין שבמקרה בו נדרש היתר בניה להקמת המפעל, אזי התשלום למזמינה יתחיל "מראשית החודש השביעי להודעת הזכיה בהליך זה". כיוון שהקמת מפעל בטון מחייבת היתר בניה ואישורים רגולטוריים נוספים, פרק הזמן לרישוי מפעל בטון הוא ארוך, ונמשך כשנתיים, לכל הפחות. מבקשים להבהיר מה יקרה אם אחרי 7 חודשים אין עדיין היתר בניה בגלל עיכובים של רשויות שונות בהליך הרישוי.</p>	3.7	4	קול קורא	56
<p>סעיף 4.1.1 לקול קורא יימחק.</p>	<p>ציון, כי על המציע להיות "נמנה על מי מהיזמים אליו הופנה מסמך קול קורא זה". מבוקש להבהיר:</p> <p>(א) מי הם הגורמים שאליהם הופנה הקול קורא?</p>	4.1.1	5	קול קורא	57

חטיבה משפטית

	<p>(ב) מהי ההגדרה של "יזמים" לצורך הליך זה? מבקשים לקבל את הרשימה.</p> <p>האם מי שאינו יזם גם יכול להגיש הצעה? מבוקש להבהיר:</p>				
<p>לא קיים בנאות נבון ומורדות פרויד שטח ציבורי נוסף בבעלות העירייה שיש כוונה לאפשר בו הקמה והפעלה של מפעל בטון.</p> <p>המפעיל לא יהא זכאי לפיצוי בגין השקעותיו והוצאותיו במקרה של ביטול ההרשאה מטעמים שאינם קשורים במפעיל.</p>	<p>(א) מהי המשמעות המעשית של הרשאה לא ייחודית, והאם במהלך תקופת ההרשאה ניתן יהיה להתיר למפעל בטון נוסף לפעול במתחם?</p> <p>האם במקרה של ביטול ההרשאה, מטעמים שאינם קשורים במפעיל, יהא המפעיל זכאי לפיצוי בגין השקעותיו והוצאותיו?</p>	<p>4.1 ו-7.14.2</p>	<p>11 ו-4</p>	<p>חווה למתן תכנון, הקמה, ניהול והפעלה של מפעל בטון זמני בשכונת נאות נבון ומורדות פרויד בעיר חיפה (להלן "חווה")</p>	<p>58</p>
<p>להלן התשובות ביחס לשאלות (א)-(ה) וכן שאלות (ז)-(יג):</p> <p>3.2 כמפורט בסעיף להסכם – המציע יפעל בהתאם להוראות כל דין, לרבות כלל האישורים, הרישיונות וההיתרים הנדרשים מכל רשות סטטוטורית מוסמכת, לצורך הקמת מפעל ולביצוע הפעילות.</p> <p>להלן התשובה ביחס לשאלה (ו):</p>	<p>מבוקש להבהיר מהי הרגולציה שתחול על מפעל הבטון, כדי שניתן יהיה להעריך את לוחות הזמנים:</p> <p>(א) האם היזם יידרש להכין מסמך סביבתי כחלק מהליך הרישוי, כפי שמקובל בכל מפעל בטון רגיל?</p>	<p>4.3.1</p>	<p>5</p>	<p>חווה</p>	<p>59</p>

חטיבה משפטית

<p>שימוש בחומרי גלם כגון חול מחצבה או חול טבעי הינם בהתאם לתקנות איכות הסביבה והרשויות. במסגרת התחייבותו של המפעיל לפעול בהתאם לדין, נדרש כי הבטון המיוצר יעמוד בתקן של מכון התקנים.</p>	<p>(ב) האם בכוונת המזמינה/העירייה לאפשר הקלות רגולטוריות לצורך הקמת המפעל ביחס למפעל רגיל? אם כן – איזה הקלות?</p> <p>(ג) האם יידרש קירוי קשיח של תאי אחסון חומרי גלם במפעל (כנדרש בסעיף 4.7.1 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ד) האם יידרש לבטן את כל שטח המפעל למניעת חלחול נגר וזיהום קרקע (כנדרש בסעיף 2.2 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ה) האם יידרשו מערכות להרטבת חומרי גלם (לפי סעיף 4.7.2.2 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ו) האם יינתן אישור לשימוש בחול מחצבה במפעל הבטון (סעיף 4.9</p>				
--	--	--	--	--	--

	<p>לתנאי רישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ז) האם תידרש עמדת קבלת חומרי גלם תת קרקעית ומקורה (כנדרש בסעיף 4.6.2 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ח) האם תידרש עמדת קבלת חומרי גלם על קרקעית מקורה (כנדרש בסעיף 4.6.1 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(ט) האם יידרש קירוי של מסועים (כנדרש בסעיף 4.10 לתנאי רישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(י) איזה מערכות הגנה יידרשו ביחס לממגורות חומרי גלם כגון צמנט/אפר פחם (ראו סעיף 4.11 לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)?</p> <p>(יא) מה תהיינה הדרישות ביחס</p>				
--	--	--	--	--	--

חטיבה משפטית

	<p>לעמדת ההעמסה 4.15 סעיף לתנאי הרישוי של מפעלי בטון)? (יב) האם ניתן יהיה להקים בריכות שיקוע לפסולת בטון בשטח המפעל? אם כן – האם אפשר יהיה לעשות זאת בפטור מהיתר בניה? (יג) האם תידרש מערכת לשטיפת גלגלי משאיות? האם יתאפשר חיבור למערכת ניקוז/ביוב עירונית (כנדרש בסעיף 2.3 לתנאי המסגרת לרישוי מפעלי בטון)? האם העירייה/מזמינה תסדיר קו ביוב/ניקוז עד לשטח המגרש?</p>				
<p>באתר מבואות דרומיים פועלים קבלנים שונים אשר טרם תחילת עבודתם נדרשו לתיאומים הנדסיים וכדומה באמצעות מינהלת, לרבות תיאומים הקשורים בתנועה ותוכניות תנועה הקשורות בגישה ומעבר של כל קבלן למגרש בו הוא עובד. לפיכך, גם המציע הזוכה אשר ניתנת לו הרשאה לעשות שימוש בשטח מסוים באתר השכונה, לעשות תיאומים מול המינהלת כאמור, לרבות תיאום תוואי, תיאום דרכי גישה וכיוב'.</p>	<p>מבוקש להבהיר: (א) מדוע נדרש המפעיל לתאם את עבודותיו מול קבלנים אחרים הפועלים במתחם? (ב) איזה תיאום נדרש מול קבלנים אחרים?</p>	<p>4.3.6.3</p>	<p>5</p>	<p>חוזה</p>	<p>60</p>

חטיבה משפטית

<p>בתום ביצוע התיאומים כאמור המינהלת, תנפיק המזמינה אישור תקינות תיאומים אשר יאפשר למציע הזוכה להתקדם בקבלת האישורים הנדרשים מהרשות המקומית לצורך הקמת המפעל.</p>	<p>(ג) איזה אישור של המזמינה נדרש בעניין זה?</p>				
<p>ראה תשובה לשאלה מס' 60.</p>	<p>מבוקש להבהיר מהי המשמעות של הדרישה לקבלת אישור ותיאום מראש עם המזמינה, הקבלנים והיזמים לצורך כניסה ויציאה לשטח המפעל? איזה תיאום ואישור נדרשים והאם מדובר בדרישה לאישור חד פעמי או שמדובר על צורך באישור לכל כניסה/יציאה במהלך הפעילות?</p>	<p>4.3.6.4</p>	<p>5</p>	<p>חוזה</p>	<p>61</p>
<p>כן. היזמים במתחם ו/או עיריית חיפה ו/או המזמינה, רשאים להתקשר עם ספק בטון שאיננו המציע הזוכה לצורך אספקת בטון במתחם.</p>	<p>מבוקש להבהיר, האם היזמים במתחם ו/או המזמינה ו/או עיריית חיפה רשאים להתקשר עם ספק בטון אחר לצורך אספקת בטון במתחם?</p>	<p>19.3-ו 4.1</p>	<p>17-ו 4</p>	<p>חוזה</p>	<p>62</p>
<p>מפעיל אשר יבטל את ההסכם יהיה חשוף לכל הסנקציות העומדות לרשות המזמינה על פי ההסכם וכל דין.</p>	<p>מבוקש להבהיר מה הדין במקרה שבו הקמת מפעל הבטון הארעי נמשכת מעבר לשנה, והיזם סבור כי אין עוד כדאיות כלכלית בהקמתו:</p> <p>(א) האם המפעיל יהיה רשאי לבטל את ההסכם?</p> <p>מהן ההשלכות של ביטול כאמור, לרבות לעניין ערבויות, פיצויים, תשלומים וכיוצא באלה.</p>	<p>7.4-ו 7.4.1</p>	<p>10-ו 9</p>	<p>חוזה</p>	<p>63</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>מבוקש לתקן שבמקרה בו המזמינה תבטל את</p>	<p>10.1</p>	<p>13</p>	<p>חוזה</p>	<p>64</p>

חטיבה משפטית

	ההתקשרות לאחר הקמת המפעל, משיקולים של המזמינה שלא קשורים למפעיל, אזו ההשקעה תוחזר למפעיל.				
65	כללי			כן. התעריף הינו בהתאם לצו הארנונה	ארנונה – האם יהיה צריך לשלם ארנונה לעירייה בגין השטח? אם כן – מה יהיה תעריף הארנונה שיחול על השטח?
66	כללי			המתחם מצוי בשטח מוניציפאלי של עיריית חיפה. לא ידוע למזמינה על צורך באישור של עיריית טירת כרמל. יחד עם זאת, הנכם מופנים לסעיפים 3.1.2, 3.2, 12.1, 12.3 ו – 12.5 לקול קורא.	<p>המפעל ימוקם על הגבול של טירת הכרמל, ליד גני משחקים של ילדים. מבקשים להבהיר:</p> <p>(א) האם נערך תיאום מול עיריית טירת הכרמל?</p> <p>(ב) האם טירת הכרמל אישרה את המיקום של המפעל?</p> <p>(ג) האם בהליך הרישוי יהיה צורך בקבלת אישורים כלשהם מאת טירת הכרמל? אם כן – איזה אישורים?</p> <p>האם המזמינה תשפה את הזוכה במקרה בו עיריית טירת הכרמל תתנגד להקמת המפעל או תפעל לעצור את הפעילות שלו לאחר ההקמה?</p>
67				דחיית מועד הגשת הצעות לתאריך 28.05.2026	הבהרה יזומה