

ז' אלול, תשפ"ו
20 אוגוסט, 2026

לכבוד
המשתתפים במרכז מס' 11/26

ג.א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי מס' 11/26 להתקשרות בהסכם לשירותי תכנון אדריכלי ועיצוב פנים לבית הספר היסודי תמר עבור המועצה האזורית תמר

- להלן תשובות לשאלות הבהרה שהתקבלו אצל המועצה ביחס להוראות המכרז שבנדון.
- על המשתתפים במכרז לצרף להצעתם מסמך זה וכן כל מסמך אחר שהוציאה ו/או תוציא המועצה בעניין המכרז שבנדון, כשהם חתומים על ידי

מס"ד	עמוד	פרק וסעיף רלבנטיים	נוסח השאלה	תשובת המועצה
1	עמוד 2	סעיף 1	נבקש להבהיר כי תכולת השירותים על פי מכרז זה הינה תכנון מלא וב-זמני של כלל השטחים והתוספות המפורטים בפרוגרמה (מסמך 8, ולא תכנון מדורג של חלק מהתוספות בלבד לפי שיקול דעת המועצה מעת לעת; זאת למעט עבודות השיפוץ בבית הספר הקיים, המוגדרות כשירות אופציונאלי בנפרד) (סעיף 2.4). (הצעת המחיר וההתארגנות התפעולית של המתכנן מבוססות על תכנון כלל ההיקף כמקבץ אחד	הכל בהתאם למסמכי המכרז
2	עמוד 2	סעיף 1,2	האם המועצה תעמיד לרשות הזוכה מדידה עדכנית, תכניות AS-MADE וקבצי DWG מודל של המבנה הקיים? ככל שלא — האם מידול המצב הקיים ב BIM-ומדידה כלולים בתמורה הפאושלית?	המועצה תספק מדידה עדכנית.
3	עמוד 2	סעיף 2,3	האם קיימות זכויות בנייה מאושרות למלוא התוספת המבוקשת, או שנדרש הליך תכנוני (הקלה/שינוי תב"ע)? ככל שנדרש — האם הוא כלול בשירותים ובתמורה?	זכויות הבנייה הקיימות מאושרות
4	עמוד 2	סעיף 2.4	האם קיימות תכניות דיגיטליות של המבנה הקיים (לצורך תמחור מדויק של התוספות וההרחבות) אם לא - נבקש להבהיר כי על המזמין להעביר למתכנן מדידה עדכנית בפורמט דיגיטלי של המבנה הקיים.	המועצה תעביר תכניות דיגיטליות של הקיים ומדידה עדכנית.
5	עמוד 2	סעיף 3.2	נבקש למחוק "הכנת כתבי כמויות" מתכולת עבודת האדריכל בסעיף 3.2. הכנת כתבי כמויות אינה חלק מעבודת האדריכל אלא באחריות הכמאי, כמקובל בענף — וכך גם נקבע בתעריף המקצועות ההנדסיים והאדריכליים ("הספר הצהוב") (של משרד הביטחון, אליו מפנה המכרז עצמו) (סעיף 1 (למסמך 1	הבקשה נדחת. באחריות האדריכל הזוכה להכין כתבי כמויות ומפרטים לעבודות האדריכלות כחלק משלבי העבודה הנדרשים במכרז.
6	עמוד 3	סעיף 7	מאחר ומדובר בפרויקט שטרם נקבע מימונו בהליך תכנון שעשוי להימשך זמן רב ותלוי בקצב עבודת רשויות וגורמים חוץ-ממתכן, נבקש כי שטרם התכנון יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה (מדד יוני שאם לא כן שטרם התכנון יישחק ריאלית, (2026) לאורך שנות ההתקשרות	הבקשה נדחת, תנאי המכרז אינם כוללים מנגנון הצמדה. כמפורט במסמכי המכרז, התעריפים והמחירים המוצעים הינם סופיים וקבועים למשך כל תקופת ההסכם והאופציות.
7	עמוד 3	סעיף 7	נבקש להבהיר כי התקרה + ש' בסעיף 7) 300,000 מע"מ (הוא אומדן להיקף הכספי של החלק הפאושלי בלבד, לא כולל העבודה בשעות ולא כולל עבודת קבלני משנה ותקורה ככל שהמועצה תפעיל.	האומדן על סך 300,000 ₪ הינו בגין מלוא השירותים האדריכליים למעט שיפוץ בית הספר הקיים.

חתימת המשתתף וחתימת

	את זכותה להעסיק יועצי משנה באמצעות המתכנן. סעיפים 4.6-4.8 להסכם)			
8	עמוד 3	סעיף 7	נבקש להבהיר מהו האומדן התקציבי של הפרויקט עצמו , לרבות התוספות המתוכננות לבית הספר, כגון כיתות לימוד, חדרי הספח והמרחבים המוגנים, וזאת לצורך הבנת היקף העבודה והתכנון הנדרש.	ראה תשובה לשאלה מס' 7, כמו כן מובהר כי מדובר בשירות אופציונאלי הנותן לשיקול דעתה הבלעדית של המועצה, ובשלב זה האומדן עבור שיפוץ בית הספר ייקבע לאחר קבלת ואישור התכנית האדריכלית.
9	עמוד 3	סעיף 7	האם 300,000 ₪ + מע"מ הוא אומדן בלבד או תקרה מחייבת , והאם הצעה הגבוהה ממנו תיפסל? כמו כן – האם הסכום כולל גם את התמורה בגין השירות האופציונלי (שיפוץ, מחיר שעת). לא ברורה האופציה של הרשות לעבור למסלול של העסקת היועצים תמורת 8% ניהול היועצים לפי סעיף 4.8 להסכם? האם יש מקום לתת התייחסות/ הנחה לגובה שכ"ט של 8% במקרה של העסקת היועצים באחריות האדריכל.	סכום זה הינו ע"פ אומדן מוערך, נציין כי המועצה אינה מתחייבת להיקף מסוים של הפרויקט האמור. היועצים יועסקו תחת האדריכל הראשי (הזוכה) ובהתאם לדרישת המועצה, אך שכרם אינו חלק מהמחיר הפאושלי שהאדריכל מציע עבור עבודתו שלו. ככל והאדריכל יתבקש ע"י המועצה לבצע את השירות האופציונאלי להעסיק תחתיו יועצי משנה בתחומים שאינם במהות המכרז כגון: קונס', יועץ חשמל וכד' יקבל האדריכל 8% משכ"ט בגין העסקתו.
10	עמוד 4	סעיף 9.3	נבקש לשנות את הדרישה כך ששני הפרויקטים שתוכננו ב BIM יהיו כל פרויקט שנכלל בסעיף זה אך אינו בהכרח בית ספר. היכולת המקצועית לשימוש בתכנת BIM באה לידי ביטוי גם אם מתוכנן בניין אחר אשר שהיקף השטח הבנוי שלו גדול דיו	הבקשה נדחית.
11	עמוד 4	סעיף 9.3-9.4	בסעיף 9.3 נדרש כי המציע תכנן שני בתי ספר באמצעות תוכנת מודל BIM, ובסעיף 9.4 נדרש כי למציע יהיה רישיון תוכנה במודל BIM. נבקש להבהיר מהי דרישת המועצה ביחס לעבודה ב-BIM במסגרת הפרויקט נשוא המכרז – האם נדרש לבצע את כלל התכנון בפרויקט באמצעות מודל BIM, ומהן דרישות המועצה ביחס לרמת המידול, תכולת המודל והמסמכים שיופקו ממנו?	על המתכנן לבצע תכנון אדריכלי מלא בסביבת BIM. רמת המידול הנדרשת היא לפחות [LOD 300] הכוללת הפקת הדמיות, מידול, תוכניות עבודה, חתכים, חזיתות ורשימות <u>לביצוע</u> מתוך המודל, וכן ביצוע תיאום מערכות.
12	עמוד 4	סעיף 9.3	נבקש שהניסיון בתכנון מבנה יכול להיות גם בפרויקט שהמתכנן עבד עליו כשכיר במשרד אדריכלים אחר והוביל את הפרויקט במשרד כשכיר.	עבור תנאי הסף יש להציג פרוייקטים אשר תוכננו ובוצעו ע"י המציע באמצעות המשרד המציע בלבד. המועצה תכיר עבור ניקוד האיכות בלבד בניסיון של "המועמד" המוצע למתן השירותים בפועל, גם אם הניסיון נרכש בעת היותו שכיר במשרד אדריכלים אחר, ובתנאי שיצורפו אסמכתאות ברורות המוכיחות כי הוא זה שניהל, ערך והוביל את הפרויקט בפועל בצורה בלעדית. בהתאם להוראות המכרז.
13	עמוד 4	סעיף 9.3	נבקש שהניסיון בתכנון מבנה יהיה כל מבנה ציבור בשטח בנוי שיוחלט ולא בהכרח בית ספר	הבקשה נדחית.

14	עמוד 4	סעיפים 9.3-3.4	נבקש להבהיר האם קיימת דרישה לביצוע התכנון במסגרת מכרז זה BIM בפועל במתודולוגיית מעבר לתנאי הסף בדבר ניסיון קודם (והחזקת) רישיון תוכנה, (וככל שכן — האם בכוונת המועצה לחייב את כלל יועצי המשנה) קונסטרוקציה משולב BIM מערכות וכיו"ב (לעבוד במודל ומתואם. היעדר חיוב מקביל על יתר היועצים מייתר בפועל את הערך המקצועי של עבודה ב שנובע מריבוי דיסציפלינות המתואמות, BIM, במודל אחד.
15	עמודים 4,8,14	סעיפים 11,36	קיימות אי-התאמות במספור: סעיף 11 מפנה לתנאי סף הממוספרים 9.1-9.8; סעיף 36 מפנה למסמכים הממוספרים 34.1-34.18; ומסמך 2 סעיף 3 מפנה ל"סעיף 9". מבוקש לתקן את ההפניות.
16	עמוד 4,18	סעיף 9.3	נושא תנאי הסף. המכרז דורש בתי ספר "שהקמתו הסתיימה", ואילו האסמכתא הנדרשת בנספח א' למסמך 2 היא היתר בנייה חתום , המעיד על השלמת שירותי התכנון, העריכה וההגשה — ולא על סיום הביצוע. בעקבות מצב הבטחוני של השנים האחרונות, קבלנים רבים מתעכבים בסיום בניה של הפרויקטים לאור כך נבקש מהמזמין לשקול להכיר בנסיון בתי ספר שתוכננו על ידי המציע בתוכנת BIM ואשר ניתן בגינם היתר בנייה חתום והם מצויים כיום בביצוע , ייחשבו לצורך עמידה בתנאי הסף. לחלופין, מבוקש לקבוע כי די בהצגת היתר בנייה חתום בתקופה הרלוונטית, ללא דרישה לסיום ההקמה.
17	עמוד 4,18	סעיף 9.3	ככל שהמועצה עומדת על דרישת סיום ההקמה — מבוקש לאשר כי ניתן להציג שילוב של פרויקטים: בית ספר אחד שהקמתו הסתיימה , ובית ספר נוסף שתוכנן על ידי המציע ב, BIM-קיבל היתר בנייה ומצוי בביצוע. שילוב זה מבטיח את אותה מטרה שביסוד תנאי הסף — הוכחת ניסיון מוכח בתכנון מוסדות חינוך בסביבת BIM.
18	עמוד 4,18	סעיף 9.3	מבוקש להבהיר האם פרט למבנה מסוג "בית ספר" לצורך תנאי הסף ניתן להציג בנוסף למבנה בית ספר אחד שהתסיים, מבני חינוך נוסף בכללותם — לרבות גני ילדים, אשכולות גנים ומעונות יום — ובלבד שתוכננו בתוכנת BIM, שטח כל מבנה עולה על 200 מ"ר, והמציע ביצע בגינם עריכה והגשת היתר בנייה עבור רשות מקומית / תאגיד עירוני / משרד ממשלתי ובנייתם הושלמה.
19	עמוד 4,26	סעיף 9.4/5	תנאי הסף דורש, BIM, אך פירוט השירותים אינו מגדיר תוצרי BIM. האם נדרש מידול תלת מימד של הפרויקט בתוכנת BIM כגון תוכנת רויט ובכך מסתיימת הדרישה. או לחלופין, בנוסף לכך נדרשת עבודה בענן מול יועצים אחרים שגם יעבדו בתוכנת Bim. האם נדרש ניהול מודל והאם המועצה תגייס יועץ משלה לתפקיד זה. או לחלופין ניהול המודל המשולב וגילוי התנגשויות בין היועצים באחריות האדריכל? במידה ונדרש מודל Bim וניהול מודל, נבקש להבהיר כי רכשית מקום בענן עבור המודל יעשה על חשבון המזמין.

20	עמוד 6-7	סעיף 29	אבני הדרך כוללות 15% פיקוח עליון ו-5% מסירת המבנה, המותניים בביצוע בפועל. כיצד תשולם התמורה אם ההקמה לא תצא לפועל או תתעכב מעבר לתקופת ההתקשרות? האם התכנון המושלם (85%) ישולם ללא תלות בביצוע?	הבקשה נדחית התשלום יבוצע ע"פ אבני הדרך המופיעות בחוברת המכרז, ככל שלא הגיע שלב אבן הדרך למימוש הרי שלא ישולם בגינה התמורה.
21	עמוד 7	סעיף 29	- נבקש להוסיף שלב תשלום חדש בשיעור 5% הגשת היתר -" שיבוצע לפני שלב "קבלת היתר" בניה "הקיים, בניכוי 5% משלב "פיקוח עליון" מ-ל-10%, (משום ששלבי התשלום הנוכחיים 15% אינם משקפים את עבודת התכנון הנדרשת עד להגשה.	הבקשה נדחית.
22	עמוד 7	סעיף 29.5	קיימות שתי אבני דרך הממוספרות 29.5 (פיקוח עליון 15%, מסירה 5%). מבוקש לתקן.	ההערה מתקבלת, מדובר בטעות סופר. אבן הדרך האחרונה ("מסירה קבלת המבנה - 5%") תמוספר כסעיף 29.6.
23	עמוד 7	סעיף 30	קיימת סתירה בין סעיף 30 למסמך 1, הקובע כי הצעת המחיר הפאושלית כוללת את "שכר ההתקשרות עם קבלני משנה", לבין סעיפים 4.6-4.8 להסכם, הקובעים כי יועצי/נותני השירות 4.8 המשנה ישולמו בנפרד על ידי המועצה לפי הצעתם המאושרת, בתוספת תמורה למתכנן בשיעור 8% מהשכר המאושר. נבקש להבהיר כי שכר יועצי/נותני השירות המשנה אינו כלול בהצעת המחיר הפאושלית של המתכנן, ומשולם בנפרד כאמור בסעיפים 4.6-4.8 להסכם.	מובהר כי הצעת המחיר הפאושלית של האדריכל (מסמך 3) כוללת את שירותי התכנון האדריכלי ועיצוב הפנים שלו בלבד (לרבות קבלני משנה ישירים שלו אם ישנם). שכר יועצי המשנה ההנדסיים (קונסטרוקציה, מערכות וכו') שישכרו לבקשת המועצה ישולם בנפרד בהתאם למנגנון שבסעיפים 4.6-4.8 להסכם.
24	עמוד 7	סעיף 31	החזר הנסיעות מוגבל ל-80 ק"מ ליום. מתבקש להבהיר כי המגבלה היא לכל כיוון. כמו כן — מהי כמות הישיבות/ביקורי אתר המשוערת הנדרשת	המגבלה של 80 ק"מ היא ליום נוכחות מלאה (סך הכל הלוך וחזור). כמות הישיבות וביקורי האתר המשוערת תיגזר מקצב התקדמות הפרויקט וצרכי התיאום בשטח, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
25	עמוד 10	סעיף 40	נבקש לאפשר, כחלופה למילוי המלצה בפורמט הייעודי של המועצה (מסמך 7): (א) (הצגת מסמכים חלופיים, כגון מכתב המלצה או חוות דעת קיימת שניתנה על ידי המזמין הציבורי בפורמט משלו; או (ב) (מסירת טבלת פרטי התקשרות) שם הפרויקט שם איש הקשר הרלוונטי מטעם המזמין, ופרטי התקשרות (שתאפשר למועצה לפנות בעצמה ישירות לאותו איש קשר ולקבל ממנו את חוות דעתו, כמקובל במכרזים אחרים	הבקשה נדחית.
26	עמוד 10	סעיף 40	עד 5 נקודות לכל תכנון" — מהם המדדים לפיהם ייקבע הניקוד בין 1 ל-5 לכל פרויקט (שטח, מורכבות, דמיון לפרויקט נשוא המכרז)? מבוקש לפרסם את אמות המידה	הבקשה נדחית, הניקוד יהיה בהתאם לשיקול דעת המועצה.
27	עמוד 10	סעיף 40	"עד 10 נקודות להמלצה" — טופס ההמלצה (מסמך 7) כולל שלוש קטגוריות בשלוש דרגות. מבוקש לפרסם את אופן המרת הדירוגים לניקוד המספרי.	גבוהה – 5 נק' עומד חלקית – 3 נק' חורג מל"ז – 1 נק'
28	עמוד 10	סעיף 40	האם ניתן להגיש מספר המלצות מאותו מזמין ציבורי (בגין פרויקטים שונים)? האם קיים שטח מינימלי ל"מבנה ציבורי" לעניין זה?	במענה לרישא התשובה היא חיובית כל עוד מדובר בשני פרויקטים שונים בשתי המלצות שונות.

אין הגדרה לשטח מינימאלי בסעיף זה אלא רק על מועד סיום הקמתו.				
מובהר כי ועדת הבחינה רשאית לזמן את המציעים לראיון לצורך התרשמות מקצועית והבהרת הצעתם. הראיונות אינם מעניקים ניקוד נפרד, אלא מהווים כלי עזר עבור הוועדה לקביעת ציון האיכות במסגרת הרכיבים המפורטים בסעיף 40 (ניסיון והתרשמות מהמלצות).	סעיף 41	עמוד 10	29	
רכיב המחיר השעתי מהווה 6 נקודות ללא כמות שעות מוערכת, מה שמאפשר עיוות של המכרז באמצעות נקיבת תעריף סמלי. מבוקש לקבוע כמות שעות משוערת לצורך שקלול, או לחלופין לקבוע רף תעריף מינימלי.	סעיף 42	עמוד 11,22	30	
הבקשה נדחית.	סעיף 4	עמוד 23	31	
הבקשה נדחית, הסעיף מדבר בעד עצמו.	סעיף 4.5	עמוד 25	32	
נספח ד' המדובר במכרז הינו תעריף משרד הביטחון לעבודות תכנון אדריכליות (פרק 2.2 מתאריך 1.8.2020) אשר רלוונטי לתכולת העבודה של הפרויקט. נושא יועצי המשנה הינו בנושאים אשר אינם קשורים לעבודות האדריכליות כגון יועץ חשמל וכו' אשר בגין העסקתם האופציונלית יקבל האדריכל שכ"ט של 8%.	סעיפים 4.6-4.8	עמוד 26	33	
ראו תשובה לשאלה 33. אין רשימת יועצים סגורה, כל התקשרות עם יועץ תיבחן בהתאם לצורך ובאישור המועצה.	סעיפים 4.6-4.8	עמוד 26	34	
בשלב זה התכנון האדריכלי יבוצע באמצעות BIM לרבות יועצים שיועסקו ע"י האדריכל. לגבי היועצים האחרים שאינם קשורים לאדריכל, הנושא ייבחן בהמשך הפרויקט ובהתאם	סעיף 4.6	עמוד 26	35	

לשיקול דעתה הבלעדי של המועצה.				
שלבי התשלום הינם בהתאם להוראות סעיף 10.2 להסכם.	נבקש להבהיר כי שלבי העבודה המפורטים בסעיף 6 מתיישמים עם שלבי התשלום המפורטים בסעיף 10.2.	סעיף 6	עמוד 26	36
אדריכלי בלבד	נבקש להבהיר האם במסגרת דרישות ה-BIM-נדרש ניהול מודל משותף/מאוחד (Federated Model) הכולל את מודל האדריכלות ומודלי כלל היועצים, לרבות תיאום בין המודלים, או שהדרישה ל-BIM-מתייחסת למודל האדריכלי בלבד.	סעיף 9.3-9.4	עמוד 26	37
חשבונות ישולמו בהשלמת אבני הדרך כמפורט בהסכם ראה תשובה לשאלה מס' 36.	מבוקש לאפשר הגשת חשבונות חלקיים (ביניים) בכל שלבי התשלום, ולא רק בשלב הפיקוח העליון בכפוף לאישור המזמין.	סעיף 10.3	עמוד 29	38
הבקשה נדחית	נבקש להוסיף כי החלטת הממונה תהיה על פי כל דין, וכי טרם הפחתה יימסר למתכנן פירוט בכתב של הנימוקים והזדמנות להגיב.	סעיף 11.2	עמוד 29	39
מדובר במקרה שתוגש תביעה כנגד המועצה בדבר מעשה או מחדל של המתכנן. משכך הבקשה נדחית.	נאמר כי במקרה של תביעה, המועצה תודיע למתכנן ותאפשר לו להתגונן ולהגן על המועצה על חשבונו. נבקש להבהיר כי תפקידו של המתכנן הוא להתגונן על עצמו על חשבונו, ולא לשמש כמגן על ענייני המועצה; המועצה תהיה זכאית להצטרף להגנה בנפרד ועל חשבונה שלה, ככל שתבחר בכך.	סעיף 14.6	עמוד 31	40
הבקשה נדחית, הסעיף מדבר בעד עצמו.	נבקש למחוק את סעיף 14.8 או לחלופין להבהיר כי קיזוז לפי סעיף זה יתאפשר רק לאחר שנקבעה אחריותו של המתכנן בפסק דין חלוט, או בהסכמת הצדדים — ולא על סמך עצם הגשת תביעה או דרישה מצד שלישי.	סעיף 14.8	עמוד 31	41
המצגת הינה תכנית אב שערכה המועצה, על האדריכל להמשיך תכנון זה ולבצע תכנון מפורט.	המצגת נושאת תאריך יולי 2025 וכוללת תכנון אדריכלי קיים. מי ערך אותה, מה מעמדו של התכנון הקיים, והאם הזוכה נדרש להמשיכו או רשאי להציע חלופה תכנונית? כמו כן — למי שייכות זכויות היוצרים בתכנון המוצג?	סעיף 8	עמוד 45	42
מדובר בשטחים הכלולים בהזמנה הנוכחית.	הפרוגרמה מציגה גם "תוספת בנייה עתידית" 4) כיתות, חדר חוגים וממ"מ). האם מלוא 1,033 מ"ר שבטבלת השטחים כלולים בהזמנה הנוכחית, או שחלקם מהווים שלב עתידי שיוזמן בנפרד? מבוקש להגדיר במדויק את השטח נשוא ההצעה הפאושלית.	סעיף 8	עמוד 45-46	43
מדובר בשטחים עקרוניים ע"פ תכנית האב.	נבקש להבהיר האם השטחים הנקובים בטבלת השטחים בפרוגרמה (מסמך 8) (הינם שטחי נטו או שטחי ברוטו).	מסמך 8 פרוגרמה	עמוד 46	44
הבקשה נדחית.	נבקש לאפשר הגשת מסמכי המכרז במייל ולא באופן ידני.		כללי	45
הבקשה נדחית.	נבקש לבטל את עלות רכישת מסמכי המכרז או להחזירם במידה והמתכנן לא יבחר לתכנן את הפרויקט.		כללי	46
הבקשה נדחית.	במידה ועדיין ישולם סכום שלא יוחזר נבקש לצמצם אותו.		כללי	47

דגשים להגשת המכרז :

1. ההצעה במלואה (כולל נספחים) תוגש בשני העתקים לא כרוכים וכן על גבי מדיה דיגיטלית (דיסק און קי).
2. יש לצרף להצעה את טופס האישור על קיום ביטוחים (**נספח א' לחוזה**) כשהוא חתום בשוליו על ידי המציע **בלבד** (לאחר שוידא עם חברת הביטוח שלו כי הטופס מקובל עליה), **ללא כל מחיקות, שינויים או הסתייגויות**.
3. הוראות מלאות בנוגע לאופן הגשת ההצעה ניתן למצוא במסמכי המכרז בפרק : "אופן הגשת ההצעות".

בברכה,
יערית הרוש
מנהלת רכש מכרזים
והתקשרויות