

19 אפריל 2026
ב' אייר תשפ"ו

לכבוד

משתתפי מכרז 03/2026

א.ג.ג

הנדון: מענה לשאלות הבהרה

מס'	התייחסות לסעיף	תוכן השאלה / הבקשה להבהרה	מענה החברה
1.		מבקשים לקבל את פרוטוקול כנס המציעים שנערך	הועלה לאתר
2.	3	ישנה סתירה בין הסכום המצוין בסעיף זה לסכום המצוין בטבלה בעמוד 2. מבקשים הבהרה מה הסכום הנכון לתשלום עבור השתתפות במכרז.	1,500 ש"ח
3.	7.4	מבקשים להאריך את טווח הפרויקטים הנדרשים ל-10 השנים האחרונות.	לא מוסכם.
4.	8.8	קיים קושי להחתיים ממליצים שונים עפ"י נספחים ספציפיים. מבקשים להכיר בהמלצות בפורמט אחר, ובלבד שיענו על הסעיפים הרלוונטיים בנספח 6.	לא ניתן. המלצות אלו כוללות ניקוד כחלק משקלול ניקוד האיכות
5.	4	מבקשים להגדיר כי מדובר ברשימת יועצים סגורה. כל יועץ נוסף יחויב בתוספת שכ"ט + תקורת מתכנן ראשי.	לא מוסכם.
6.	4.3	מבקשים לאפשר גם הגשת חשבונות חלקיים, בהתאם לאבני דרך, ובלבד שהעבודה בוצעה ואושרה ע"י מנהל הפרויקט.	רק לפי האבני דרך.

לא מוסכם.	מבקשים להגדיר "שינוי מהותי": שינוי המהווה חזרה חלקית או מלאה על תכנון שכבר אושר.	8	.7
מצ"ב באתר	כלל העמודים לאישור קיום ביטוחים משובשים. נודה לצירוף מחדש.		.8
לא מוסכם.	נבקש להקטין את עלות רכישת מסמכי המכרז לכ-500 ₪.		.9
המועד האחרון נדחה. ראו עדכונים באתר.	לאור המצב הביטחוני נבקש לדחות את הגשת ההצעות מה-26.3.26		.10
לא מוסכם. ראה תשובה לעיל.	נבקש אפשרות להציג המלצות קיימות ולא לפי הנוסח בנספח 6.	8.8	.11
לא מוסכם.	נבקש ששינויים בפרוגרמה של הפרויקט ובשטח המבנה, שיגדילו את עלות הפרויקט במעל 20% יחושבו בעלות הפרויקט לחישוב שכ"ט. שינויים כאלה משפיעים על התשלומים שלנו ליועצים של הפרויקט ואין סיבה שנישא בהם.	3	.12
מוסכם, ככל שהאדריכל עצמו בעל ההכשרה / המומחיות הנדרשת מאותו יועץ.	נבקש לאפשר שחלק מעבודת היועצים תעשה ע"י האדריכל עצמו (סופרפוזיציה ועיצוב פנים לדוגמא).	4	.13
לא מוסכם. ביטול התקשרות ייעשה בהתאם להוראות ההסכם ועל פי כל דין.	נבקש שביטול התקשרות יעשה רק לאחר שימוע עם המתכנן.	7	.14
לא מוסכם. החלטה החברה תתקבל על פי שיקול דעתה וככל שיידרש בהתייעצות עם הגורמים הרלוונטיים.	נבקש שהחלטה על ההצדקה לתשלום נוסף תהיה ע"י מנהל הפרויקט.	8.2	.15
אין שינוי בתנאי הסעיף.	נבקש שהקניין הרוחני של התכנון יהיה של החברה ושל המתכנן גם יחד.	10	.16
מצ"ב באתר	נראה שיש בעיה עם הדפסת מסמכי הביטוח.		.17
לא מוסכם. עלות מסמכי המכרז 1,500 ₪	נרשם בסעיף זה כי התשלום עבור ההשתתפות במכרז הינו 500 ₪, במבוא למכרז נכתב 1,500 ₪. נבקש	3.1 (עמ 3)	.18

	לתקן את עלות ההשתתפות/חוברת המכרז ל 500 ₪ בהתאם לסעיף זה ולמקובל לעלויות מכרזים דומים		
לא מוסכם.	נבקש לאפשר הצגה של מבנים שתוכננו ואושרו להיתר אך בנייתם טרם הסתיימה	7.4 (עמ 5)	.19
לא מוסכם. ראה תשובה לעיל.	נבקש למחוק את הדרישה להחתים מזמינים קודמים על המלצות בנוסח ייעודי. אלו ממליצים בדרגי ניהול בעירויות (גזבר, מנכל, מהנדס עיר וכד'), שלא ניתן להחתים אותם על המלצה "ייעודית" בכל מכרז תכנון. נבקש להחליף את הדרישה, כפי שנעשה במכרזים אחרים בטבלה שימלא המציע עם נתוני הפרויקטים, ועם פרטי אנשי קשר רלוונטיים במזמינים קודמים שאיתם המזמין יכול ליצור קשר על מנת לוודא נתונים, לקבל חו"ד על השירות וכו'.	8.8 (עמ 5)	.20
לא מוסכם.	נבקש להחליף את הדרישה, כפי שנעשה במכרזים אחרים בטבלה שימלא המציע עם נתוני הפרויקטים, ועם פרטי אנשי קשר רלוונטיים במזמינים קודמים שאיתם המזמין יכול ליצור קשר על מנת לוודא נתונים, לקבל חו"ד על השירות וכו'. לחלופין נבקש לאפשר הצגה גם של אסמכתאות אחרות (היתרי בניה, חשבונות סופיים וכו')	8.11 (עמ 5)	.21

<p>לא מוסכם.</p>	<p>נבקש למחוק את הדרישה להחתים מזמינים קודמים על המלצות בנוסח ייעודי.</p> <p>אלו ממליצים בדרגי ניהול בעיריות (גזבר, מנכל, מהנדס עיר וכד'), שלא ניתן להחתים אותם על המלצה "ייעודית" בכל מכרז תכנון.</p> <p>נבקש להחליף את הדרישה, כפי שנעשה במכרזים אחרים בטבלה שימלא המציע עם נתוני הפרויקטים, ועם פרטי אנשי קשר רלוונטיים במזמינים קודמים שאיתם המזמין יכול ליצור קשר על מנת לוודא נתונים, לקבל חו"ד על השירות וכו'.</p>	<p>10.4.4 (עמ 7)</p>	<p>.22</p>
<p>מוסכם רק ככל שעודכן האומדן של הפרויקט על ידי החברה מכל סיבה שהיא. חישוב שכר הטרחה כאמור בתנאי המכרז ונספח 1 ייעשה בהתאם לאומדן המעודכן.</p>	<p>נבקש להבהיר כי ככל וישתנה היקף או אומדן הפרויקט (כגון שהוגדל שטח הפרויקט, הוגדל התקציב וכד') תוך כדי התכנון – יעודכן האומדן גם טרם קבלת מחירי קבלן זוכה.</p>	<p>3 (עמ 10)</p>	<p>.23</p>
<p>לא מוסכם.</p>	<p>נבקש להגדיר כי בחישוב הסטיה של עד 15% מהאומדן ילקח בחשבון:</p> <p>א. שינוי במדד תשומות הבניה בין מועד גמר התכנון ומסירת התכניות למכרז ובין מועד פרסום המכרז/בחירת הקבלן משך הזמן בין מועד גמר התכנון ובין מועד פרסום המכרז</p>	<p>3 (עמ 10)</p>	<p>.24</p>
<p>לא מוסכם. ראה הוראות ההסכם לעניין שינויים בתכנון.</p>	<p>נבקש להגדיר כי עלות הפרויקט כן תכלול חריגים ותוספות מאושרות במידה ואלה תוכננו על ידי צוות התכנון גם אם אלה לא הופיעו בכתבי הכמויות המקוריים. בהעדר תיקון זה משמעות הדבר היא כי המזמין יכול לבקש</p>	<p>3 (עמ 10)</p>	<p>.25</p>

	תוספות תכנון לאחר פרסום המכרז או תוך כדי הבניה ללא תמורה כלל.		
א. _____ ב. לא מוסכם.	א. נבקש להבהיר כי עלות בדיקות מעבדה, מכוני בקרה, סקרי קרקע, קידוחי ניסיון, העתקות וכו' יהיו על חזבון המזמין ב. נבקש להבהיר כי רשימת היועצים היא סופית נבקש להבהיר כי מנהל פרויקט, מנהל מודל BIM (במידת הצורך) ימונו על ידי המזמין.	4 (עמ 10)	.26
לא מוסכם.	נבקש להבהיר כי במקרה של פרויקט בעלות של מעל 10 מלש"ח, עבור 10 מלש"ח ראשונים יחושב שכר בהתאם לשורה הראשונה בטבלה ועבור יתרת העלות שמעל 10 מלשח יחושב שכר בהתאם לשורה השניה בטבלה. בהעדר מנגנון זה עשוי להיווצר מצב בו הגדלת היקף הפרויקט מקטינה את שכר התכנון: <u>למשל אם נקבע במכרז מחיר של 6.5% לפרויקט עד 10 מ' ומחיר של 5.5% למעל 10 מ': השכר לפרויקט של 10 מ' שח יהיה 650,000 ₪, ולפרויקט של 11 מ' יהיה שכר של 605,000 ₪</u>	5 (עמ 11)	.27
לא מוסכם.	נבקש להגדיר רף מינימלי לשכר תכנון. היקף תשומות התכנון אמנם יורד בהתאם לגודל הפרויקט אך קיים רף מינימלי של עבודה תכנונית שאינה קשורה רק לגודל הפרויקט (קיום פגישות תכנון וסיורי פיקוח עליון, תהליכי רישוי ותיאום ועוד) לא ניתן לתמחר פרויקט קטן של 1-2 מלש"ח באותו אחוז שכר תכנון של פרויקט בהיקף 9-10	5 (עמ 11)	.28



	מלש"ח. לחלופין ניתן לקבוע כי פרויקטים בהיקף קטן יהיו על בסיס הצעה פרטנית או הסכם שעות.		
ישיבות מחוץ למשרדי החברה ייעשו על פי שיקול דעת החברה ובהסכמת החברה.	נבקש להבהיר את הסעיף. ככלל שירותי תכנון ניתנים ממשרדי המתכננים וחלק גדול מישיבות התכנון מתקיימות באופן מקוון (זום או אחר).	2.9 (עמ 7)	.29
לא מוסכם.	נאפשר לאפשר הגשה של חשבונות ביניים (ולא רק בסיום אבן דרך) – בהתאם לאישור מנהל הפרויקט/המזמין	4.3 (עמ 33)	.30
מוסכם. יוגשו במקום חשבונות עיסקה / דרישות תשלום.	משרדי תכנון מתנהלים חשבונאית מול רשויות המס לפי בסיס מזומן ולא בסיס מצטבר ובהתאם לא נדרשים להוציא חשבונית מס טרם קבלת תשלום. נבקש לתקן את הסעיף כך שהחשבון ישולם בתנאי התשלום האמורים והמתכנן מתחייב להעביר חשבונית מס לאחר התשלום תוך המועד הקבוע לכך בחוק.	4.6 (עמ' 33)	.31
אין שינוי בתנאי הסעיף.	נבקש להבהיר כי תוספת עבור שינויים מהותיים האמורה בסעיף 8.2 תחול על כלל התכנון ולא רק על שינויים בתכניות למכרז וזאת בהתאם לניסוח הסעיף "שינוי מהותי ויסודי <u>בתכנון</u> / או בתכניות למכרז.."	8.1+8.2 (עמ 36)	.32
לא מוסכם. מכל מקום, תשלום התמורה ממילא מבוצע על פי אבני דרך.	נבקש להגדיר כי זכויות הרשות במסמכים תהיה כפופה לתשלום התמורה בהתאם להסכם, ובכל מקרה הרשות תהיה מנועה מלעשות שימוש במסמכים שלא לצרכי המבנה/הפרויקט עבורם הם הוכנו.	10.2 (עמ 37)	.33
מוסכם.	נבקש להבהיר כי כל פיצוי או שיפוי לפי סעיף זה יהיה בהתאם לפס"ד בתביעה שהמתכנן קיבל עליה התראה מראש וניתן לו להתגונן בפניה או בהתאם להסכמה/פשרה בין הצדדים. כמו כן המזמין לא יתפשר עם צד ג' כלשהו בנוגע לנושאים הנוגעים לתכנון ללא	סעיף 12 (עמ 37)	.34

	הסכמת המתכנן.		
לא מוסכם. אחריות המתכנן ביחס למתן השירותים יהיה בהתאם להוראות ההסכם ועל פי כל דין.	נבקש להגדיר כי זכויות הרשות במסמכים תהיה כפופה לתשלום התמורה בהתאם להסכם, ובכל מקרה הרשות תהיה מנועה מלעשות שימוש במסמכים שלא לצרכי המבנה/הפרויקט עבורם הם הוכנו. במידה והתכניות הועברו לאחרים – יחדל המתכנן מלהיות אחראי לתכנון	13.2 (עמ) (38)	.35
אין שינוי בתנאי הסעיף.	נבקש לקבוע כי לצורך עמידה בתנאי הסף, יוכרו גם פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע מתקדמים, וזאת חרף הדרישה המצמצמת לפרויקטים מאוכלסים בלבד.		.36
לא מוסכם	נבקש לאפשר עמידה בתנאי הסף הרלוונטיים גם באמצעות הצגת מהנדסים אזרחיים, בנוסף לאדריכלים או הנדסאים. בהתחשב באופי הפרויקטים, מומחיותו של מהנדס אזרחי רלוונטית ומהותית לעמידה בדרישות המקצועיות של צוות התכנון.		.37
לא מוסכם.	מתבקש לאפשר הגשת מכתבי המלצה בנוסח הדומה לנספח 6, מבלי לפסול המלצות בנוסחים אחרים ובלבד שהן כוללות את המידע הנדרש לבחינת הניסיון.		.38
לא מוסכם.	נבקש לקבוע כי פרויקטים שקיבלו היתר בנייה כדין (גם אם טרם הושלמה בנייתם) יוכרו לצורך עמידה בתנאי הסף המקצועיים, שכן שלב קבלת ההיתר מהווה הוכחה ליכולת תכנונית וביצועית מוכחת מול הרשויות.		.39
תיק עבודות הכולל פרויקט אחד.	נא להבהיר בנוגע לתיק העבודות שיש לצרף: כתוב תיק עבודה אחד ובפירוט בסי' 10.4.5 שבעי' 7 יש התייחסות לגודל הפרויקט ולהיקף כספי של הפרויקט... האם כוונתכם שתיק העבודות יכלול פרויקט אחד או שניתן להציג כמה פרויקטים.		.40



	לא מוסכם.	אני מאוד רוצה להשתתף במכרז, אך על מנת לעמוד בתנאי הסף, אני זקוקה לטווח שנים גדול יותר מהרשום: 5 שנים אחורה, משמע 2021 עד 2025 אשמח מאוד אם הטווח יהיה -2017-2025 במקרה כזה אוכל להשתתף במכרז."	41.
<p>1. לגבי תנאי הסף - 15,000,000 ₪ לגבי ניקוד איכות - 10,000,000 ₪.</p> <p>2. שאלה לא ברורה.</p> <p>3. לא.</p>	<p>1. אי אחדות בספי היקף פרויקטים</p> <p>1. תנאי הסף לעניין ניסיון - סעיף 7.4 בעמ' 4-5</p> <p>2. ניקוד המלצות - סעיף 10.4.4 בעמ' 6</p> <p>תנאי הסף (סעיף 7.4, עמ' 4-5) דורשים ניסיון בארבעה מבני ציבור/חינוך לפחות, שכל אחד מהם בעלות ביצוע של 15,000,000 ₪ לפחות.</p> <p>לעומת זאת, במסגרת ניקוד ההמלצות (סעיף 10.4.4, עמ' 6), נדרש ניסיון בפרויקטים מעל 10,000,000 ₪.</p> <p>נבקש הבהרה:</p> <p>1. מהו הסף הקובע?</p> <p>2. האם בכוונת החברה לאחד את הסכומים?</p> <p>3. האם ניתן להסתמך על פרויקטים מעל 10 מיליון ₪ גם לצורך עמידה בתנאי הסף?</p>		42.
1,500 ₪	סתירה בסכום רכישת מסמכי המכרז	• עמ' 2 - מצוין סכום 1,500 ₪	43.



	<ul style="list-style-type: none"> • סעיף 3.1 בעמ' 3 – מצוין סכום 500 ₪ • נבקש הבהרה חד-משמעית בדבר הסכום המחייב לרכישת מסמכי המכרז. 		
<p>1. _____</p> <p>2. _____</p> <p>3. _____</p>	<p>מנגנון חישוב "עלות הפרויקט" והגבלת 15%</p> <ul style="list-style-type: none"> • הגדרת "עלות הפרויקט" – עמ' 9–10 • סעיף 10.1 – עמ' 6 • בעמ' 9–10 נקבע כי במקרה של עלייה מעל 15% מהאומדן, תחושב התמורה לפי האומדן + 15% בלבד, אף אם ערך החוזה בפועל גבוה יותר. נבקש להבהיר: 1. האם מנגנון זה חל גם במקרה של תוספות עבודה מאושרות על ידי המזמין? 2. האם קיימת הבחנה בין חריגות תקציביות לבין שינויי תכנון מהותיים? 3. כיצד יתומחרו תוספות עבודה מהותיות שאושרו במהלך הביצוע? 	.44	
<p>1. לא, אולם מובהר כי שכר הטרחה כולל את כלל היועצים הנדרשים <u>לרבות</u> אלו המפורטים.</p> <p>2. לא</p> <p>3. לא. מורכבות הפרויקט וגודלו הינה ככלל נגזרת של אומדן ההיקף הכספי.</p>	<p>הכללת כלל היועצים במסגרת אחוז שכ"ט מקסימלי</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 10.1 – עמ' 6 (תקרת 7.5%) • פירוט היועצים – עמ' 10–11 בעמ' 10–11 מופיעה רשימת יועצים רחבה ביותר (כ-25 סוגי יועצים), אשר נדרשים להיכלל במסגרת אחוז שכ"ט מקסימלי של 7.5% (סעיף 10.1, עמ' 6). נבקש להבהיר: 1. האם כל היועצים יידרשו בכל פרויקט? 2. האם קיימת אפשרות להפרדה תמחורית של יועצים מיוחדים? 3. האם בכוונת החברה לקבוע מדרג לפי מורכבות הפרויקט/ גודלו? 	.45	
<p>1. על פי שיקול דעת המכרזים.</p> <p>2. תנאי זה קבוע במכרז. בחירת הזוכה / הזוכים תיעשה בהתאם לתנאי המכרז ודיני המכרזים.</p>	<p>. מנגנון השוואת מחיר בדיעבד</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 10.6 – עמ' 6 • סעיף 10.7 – עמ' 7 • סעיף 10.7 (עמ' 7) מאפשר להתנות 	.46	



<p>חלוקת העבודה בין הזוכים תתבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה בהתחשב בין היתר בזמינות ועומס עבודה, איכות ביצוע עבודות קודמות, וכן אפשרות לעריכת הליך תחרות לתכנון ספציפי בין הזוכים.</p>	<p>פיצול זכייה בכך שמציעים בדירוג 2-3 ישו את הצעתם להצעה הזולה ביותר. נבקש הבהרה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. באילו נסיבות יופעל מנגנון זה? 2. כיצד נשמר עקרון השוויון והוודאות בהליך תחרותי זה? 		
<p>_____</p>	<p>. דרישת ניסיון מצטברת</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 7.4 בעמ' 4-5 • הדרישה המצטברת ל-4 פרויקטים, כל אחד מעל 15 מיליון ₪, שבוצעו והסתיימו בטופס 4 במהלך 5 השנים האחרונות בלבד, הינה דרישה מחמירה ביותר. <p>נבקש לשקול:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחבת התקופה ל-7-10 שנים; 2. הפחתת מספר הפרויקטים הנדרש; 3. הכרה בפרויקטים בשלב ביצוע מתקדם. 		.47
<p>_____</p>	<p>תקרת 15% על חריגת אומדן</p> <ul style="list-style-type: none"> • עמ' 9-10 • הגבלת השכר במקרה של עלייה מעל 15% אינה מבדילה בין חריגות לבין תוספות תכנון מאושרות. • קיים חשש כי מנגנון זה אינו עומד במבחן האיזון הסביר, שכן הוא שולל תגמול בגין עבודה שבוצעה בפועל. 		.48
<p>ראה תשובה לעיל.</p>	<p>מנגנון השוואת מחיר</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 10.7 בעמ' 7 • מנגנון זה משנה את מבנה התחרות לאחר פתיחת ההצעות, ועלול לפגוע בעקרון השוויון והוודאות. <p>נבקש לבחון מחדש סעיף זה או להבהירו באופן מדויק ומצמצם.</p>		.49
<p>הדרישה אינה מוסכמת. חלוקת עבודה ככל שייבחרו מספר זוכים תתבצע בהתאם לאמור לעיל, שאר תנאי המכרז וההסכם.</p>	<p>דרישה למנגנון חלוקת פרויקטים מוסדר ושוויוני</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 13.1-13.6 בעמ' 8 • סעיף 6.5 בעמ' 4 • המכרז הינו מכרז מסגרת רב- 		.50

	<p>זוכים, ללא התחייבות להיקף עבודה מינימלי.</p> <ul style="list-style-type: none"> • בהיעדר מנגנון חלוקה ברור בין הזוכים, קיים חשש ממשי לפגיעה בשוויון ביניהם. <p>לפיכך נבקש לקבוע מנגנון מוסדר ושקוף, כגון:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חלוקה לפי סדר דירוג הזוכים; 2. מנגנון רוטציה; 3. חלוקה לפי סוגי פרויקטים; 4. קביעת היקף מינימלי לכל זוכה; 5. הליך תחרותי מצומצם ושוויוני בין הזוכים בלבד. 6. קביעת מנגנון ברור תבטיח שקיפות, שוויון וניהול תקין. 		
			.51

יובהר כי במקרה של סתירה בין מסמך זה לאמור במסמכי המכרז, גובר האמור במסמך זה. בשאר מסמכי ופרטי הבקשה לא יחול כל שינוי. יש לשים לב כי ההבהרות מחייבות את כלל המציעים, גם אם אותו מציע לא העלה את השאלה לגביה ניתנה ההבהרה. יש לצרף את מסמך הבהרות זה חתום בחותמת וחתימת המציע למעטפת מסמכי המכרז.

