

תאריך: 21/07/2026

לכבוד:

כלל משתתפי המכרז שבנדון

ג.א.נ.,

הנדון: מסמך הבהרות מספר (1)

מכרז פומבי מספר : 48/2026

למתן שירותי מסגרת בתחום : שירותי תכנון בתחום אדריכלות בינוי

עבור : מבני ציבור ומוסדות חינוך בעיר אופקים

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

האמור במסמך זה גובר על האמור במסמכי המכרז.

ככל שיופץ מסמך הבהרות מאוחר בתאריך למסמך הבהרות זה, במסגרתו יינתן מענה אחר ביחס לסוגיה שניתן מענה לגביה במסמך הבהרות מוקדם יותר – יגבר האמור במסמך הבהרות המאוחר בתאריך.

חלק מהשאלות עברו שינוי ניסוח או הגהה על מנת להקל על המשתתפים.

אין ברישום השאלות משום הסכמה של המזמין להנחות היסוד של השואל או לאמור בשאלה ורק תשובות המוזמין במסך הן אלו שתחייבנה.

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

מענה לשאלות:

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
1	מעטפת משפטית – תנאי סף	פרק 3 סעיף 3.4	לאור המצב הביטחוני בשנים האחרונות, נוצר מצב שבו קבלני ביצוע מתעכבים בסיום עבודות הבנייה בפרויקטים, מסיבות שאינן קשורות לשירותי התכנון האדריכלי ואינן בשליטת המתכנן. משרדנו מבקש להציג לצורך עמידה בתנאי הסף ו/או לצורך ניקוד אמת המידה "ניסיון מבני" (עבור מבנים מעל 1,000 מ"ר), בנוסף לפרויקט אחד שהסתיים. 2 פרויקטים נוספים אשר קיבלו היתר בנייה מלא ותקף ונמצאים כיום בשלבי ביצוע פעילים בפועל, גם אם טרם הושלמה הבנייה וטרם התקבלה תעודת גמר. ופרויקטים נוספים כניסיון איכות מעבר למינימום הנדרש, פרויקטים שעבורם קיים היתר בניה מלא.	הבקשה נדחית.
2	מעטפת משפטית – תנאי סף	פרק 3 סעיף 3.4	אמות המידה של האיכות בפרק ב' מבוססות בפועל על מדדים כמותיים, מספר מבנים שהושלמו, מספר הזמנות חוזרות ומספר המלצות ואינן כוללות מדד המתייחס לטיב העבודה האדריכלית עצמה: איכות תכנונית, פדגוגיה, אסתטיקה, חדשנות והתאמה למרקם העירוני. מטבע הדברים, מדדים כמותיים מיטיבים עם משרדים גדולים וותיקים בעלי צבר לקוחות רחב. כך למשל, אמת המידה "הזמנות חוזרות" מעניקה ניקוד מלא רק למי שצבר 3 הזמנות ומעלה מ-5 גופים ציבוריים שונים. בשילוב מספר הזוכים המצומצם (4 בלבד), נוצר מצב שבו משרדים איכותיים בינוניים וצעירים יחסית. אשר כבר יש בידם ניסיון מעשי בתכנון מבנים מעל 1000 מ"ר, מתקשים להתברג למאגר בפרק זה. אנו מאמינים כי מגוון רחב יותר של מתכננים במאגר, לצד מדד המעריך את איכות התכנון בפועל, ישרתו את מטרת החברה לקבל את התכנון הטוב ביותר עבור מבני הציבור והחינוך באופקים.	החברה אינה משנה את אמות המידה של איכות לטובת מציע כזה או אחר. הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			לפיכך, נודה אם החברה תיטיב לשקול אחת מהאפשרויות הבאות או כל פרמטר אחר לפי תפיסתה של החברה הכלכלית: א. הוספת אמת מידה של התרשמות מקצועית למשל הצגת תיק עבודות ו/או ראיון קצר בפני ועדה מקצועית, בו יוערכו איכות התכנון, ההיבטים האסתטיים והחדשנות בפרויקטים שביצע המציע, תוך הקצאת חלק מניקוד האיכות לאמת מידה זו. ב. הגדלת מספר הזוכים המרבי בפרק ב' באופן שירחיב את מגוון המתכננים העומדים לרשות החברה, מבלי לגרוע מאיכות המאגר, בפרט בשים לב לכך שחלוקת המטלות ממילא נתונה לשיקול דעת החברה. ג. כל מדד איכותני אחר נוסף המתאים לחברה הכלכלית.	
3	מעטפת משפטית – תנאי סף (פרק א' וב')	עמ' 8-9 סעיף 3.1 + 3.4	בתנאי המכרז לפרקים א' ו- ב' דרשתם כי "המציע או מי מבעליו הינו בעל תואר ראשון לפחות באדריכלות ובעל רישיון אדריכל בתוקף", בהמשך הסי' צוין כי "להוכחת עמידתו בתנאי סף יפרט המשתתף על האדריכל ויצרף העתק תעודות השכלה ורישיון". לא ברור האם משרד שמעסיק אדריכלים רשויים, שבעליו מהנדס רשום ורשוי, יכול להגיש הצעה למכרז זה? כמקובל במכרזים מהסוג הזה, ובהיותו משרד שמספק שירותי תכנון אדריכלי ותכנון כולל יועצים במאות פרויקטים, אנו מבקשים שירשם שהמציע ו/או מי מבעליו ו/או מי מעובדיו הינו אדריכל רשום ורשוי. בקשה זו נתקבלה בעבר על ידי רשויות וחברות כלכליות שפרסמו מכרז דומה כגון אשכול רשויות מישור החוף, שורק דרומי והגליל והעמקים ועוד. נימוקים לבקשתנו מפורטים בהמשך אחרי השאלות למען הסדר הטוב.	דרישת הסף שבעניין מאפשרת הצגת ניסיון של המציע עצמו (הפירמה) או של אחד מבעליה. אין שינוי בדרישה, לא ניתן להציג ניסיון פרטני מהעבר של עובד שאינו נמנה על בעלי המציע.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
4	מסמך א'	סעיף 1.7	מבוקש לצמצם את עלות רכישת המכרז	הבקשה נדחת.
5	מסמך א'	סעיף 3.3	האם "מוסד חינוך" יכול להיות מבנה כיתות לימוד במכללה אקדמית לצורך הוכחת עמידות בתנאי סף?	לא.
6	מסמך א'	סעיף 3.3	האם "מוסד חינוך" יכול להיות מרכז יום לקשיש הכולל כיתות לימוד לצורך הוכחת עמידות בתנאי סף?	לא.
7	מסמך א'	סעיף 3.3	האם הוספת אגף חדש בשטח של עד 1,000 מ"ר למבנה ציבור קיים יכול לשמש לצורך הוכחת עמידות בתנאי סף עבור מבנים עד 1,000 מ"ר?	כן.
8	מסמך א'	סעיף 10.2	האם בית כנסת הוא מבנה ציבור לצורך ניסיון בביצוע עבודת תכנון?	בסעיף 3.3 נכתב במפורש כי "בית כנסת" נכנס גדר "מבנה ציבור".
9	מסמך ג'	נספח א' סעיף 1.3	האם האדריכל יישא בהעסקת כלל היועצים, המומחים והמתכננים בפרויקט ובביצוע מדידות בשטח?	לא. ראו סעיף 1.6 למסמך א'.
10	מסמך ג'	נספח ח'	מבוקש לקבוע שיעור הנחה מקסימלי	הבקשה נדחת.
11	הגדרת גוף ציבורי	סעיף 3.3	האם גם עמותה יכולה להיחשב כגוף ציבורי	לא.
12	אמות מידה לבחינת ההצעות	סעיף 10.2	האם ניתן להציג לתנאי ולניקוד מבנים אשר ניתן לגביהם היתר?	לא.
13	הגדרת מבנה ציבור	סעיף 3.3	האם ניתן להציג כמבנה גם תחנת רכבת?	ככל שנבנה עבור "רכבת ישראל" שהיא חברה ממשלתית - כן.
14	מסמך א'	עמ' 6 סעיף 2.2.1	מבקש להסיר את הדרישה להכנת כתבי כמויות סופיים, נושא זה אמור להיות מטופל ע"י כמאי מקצועי ולא ע"י האדריכל	כתבי כמויות יוכנו על ידי החברה ו/או על ידי מי מטעמה, בליווי מלא של המתכנן. המתכנן יידרש לבחון ולאשר האופן סופי את כתבי הכמויות שיוכנו ולהעביר הערות היכן שנדרש על פי שיקול דעתו המקצועי.
15	מסמך א'	עמ' 14 סעיף 10.2	מבקש להכליל פרויקטים הנמצאים בביצוע בקטגוריית אמות המידה לאיכות. אירועי השנים האחרונות עכבו פרויקטים רבים מבחינת הביצוע שלהם.	הבקשה נדחת.
16	מסמך א'	עמ' 16 סעיף 11.2	סעיף זה לא ברור. מבקש הבהרות: מהן העבודות בהן מדובר (בדיקת אילו תכניות?) לפי איזו דרגת יועץ בתעריף החשב הכללי יחושב התשלום השעתי?	שירותים רלוונטיים לתחום עיסוק המשרד והשירותים במכרז. התעריף הוא לפי דרגת היועץ המבצע.
17	מסמך ג'	עמ' 38 סעיף 7.3	מבקש להגביל את היקף השינויים לשינויים ללא תמורה ומעבר להם ליצור מנגנון לפיצוי	מנגנון תשלום תמורה נוספת בגין שינויים מוסדר בסעיף 13 להסכם. לסעיף 13.5 יתווספו ההוראות

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
				הבאות: שינוי אשר יידרש בעבודה שלא כתוצאה מאחד המקרים המופיעים ברישא לסעיף זה, יהא כרוך בתשלום תמורה נוספת למתכנן, בהתאם למנגנון המפורט להלן – - שינוי שיתבקש לבצע המתכנן <u>טרם מועד אישור סופי של כלל התכניות ומסמכי העבודה על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה ו/או אצל הגורם המממן</u> - יבוצע על ידי המתכנן <u>ללא כל תמורה נוספת</u>, מעבר לתמורה הכללית. - שינוי שיתבקש לבצע המתכנן <u>לאחר אישור סופי של כלל התכניות ומסמכי העבודה על ידי הגורמים הרלוונטיים בחברה ו/או אצל הגורם המממן – יזכה את המתכנן בתמורה אשר תחושב בהתאם להיקף שעות העבודה שנדרשו בפועל לביצוע השינוי המבוקש, ועל פי התעריף הנקוב במחירון משרד הביטחון, בהפחתה של 30%. ואולם, היקף שעות העבודה לחיוב יאושרו מראש ובכתב בידי החברה. באחריות המתכנן לקבל את אישורה מראש ובכתב של החברה ביחס להיקף שעות העבודה המאושר לעבודה הדרושה לביצוע השינוי. לא תשולם תמורה נוספת בגין שעות עבודה שלא אושרו מראש ובכתב בידי החברה.</u> נוכח האמור לעיל, מודיע המזמין על ביטולם של סעיפים 3.3.6 – 3.3.7 במפרט השירותים (נספח א').
18	מסמך ג'	עמ' 41 סעיף 12.4	מבקש להחריג סעיף זה למקרים בהם הפרויקט מעוכב לשנה ואז הוא מתחדש. נתקלנו במקרים שפרויקטים עירוניים הוקפאו לזמן רב עקב חוסר בתקציב או מימון ממשלתי. ואז החידוש שלו מתרחש בתנאי שוק ומדד שונים לחלוטין. במקרים כאלה מבקש ליצור מנגנון הצמדה לשכר התכנון.	הבקשה נדחת. ההוראות הקובעות הן הוראות חוק מוסר תשלומים לספקים תשע"ז 2017.
19	נספח א'	עמ' 48 סעיף 2.12	מבקש להוסיף את ההדפסות שתדרשנה לצורך הרישוי (חתימות ואישורים של גרמושקות למיניהן) שתהיינה על חשבון המזמין	הבקשה מאושרת.
20	נספח א'	עמ' 49 סעיף 3.2.3	מבקש להסיר את הדרישה להכנת אומדן. זו עבודה של כמאי ולא של האדריכל.	ר' מענה לשאלה 14 לעיל.
21	נספח א'	עמ' 49 סעיף 3.3.2	מבקש להסיר את הדרישה להכנת כתבי כמויות, לתקן כדלקמן: "האדריכל יסייע	ר' מענה לשאלה 14 לעיל.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			בהכנת כתבי הכמויות והאומדנים.."	
22	נספח ב'	עמ' 52	מבקש להסיר את הדרישה להכנת כתבי כמויות, לתקן כדלקמן: "האדריכל יסייע בהכנת כתבי הכמויות והאומדנים.."	ר' מענה לשאלה 14 לעיל.
23	נספח ג'	עמ' 53	מבקש לפצל את אבן הדרך מס. 3 לשלבי הגשת בקשה להיתר, קבלת היתר, השלמת תכנון סופי, השלמת תכנון מפורט.	הבקשה נדחית. המזמין יהא רשאי (אך לא חייב) להחליט על פי שיקול דעתו הבלעדי, באם לאשר תשלום חלקי של אבן דרך כלשהי.
24	מסמך ג' – הסכם מסגרת	סעיפים 11.6, 11.3	התעריף למ"ר (160 ש"ח / 140 ש"ח) נקבע כסכום קבוע וסגור ללא כל הצמדה או התייקרות למשך כל תקופת ההתקשרות, אשר עשויה להימשך עד 60 חודשים. מבוקש להוסיף מנגנון הצמדה של התעריף לממד המחירים לצרכן.	הבקשה נדחית.
25	מסמך ג' – הסכם מסגרת	סעיף 6.1	סעיף השיפוי מחייב את המתכנן לפצות את החברה "מיד עם דרישה ראשונה", ללא הכפפה לפסק דין ו/או להליך המקנה למתכנן זכות לקבל הודעה על התביעה ואפשרות להתגונן. מבוקש לתקן את הסעיף כך שחובת השיפוי תחול רק בכפוף לקיום המצטבר של (1) מסירת הודעה בכתב למתכנן על כל תביעה/דרישה; (2) מתן אפשרות נאותה למתכנן להתגונן בפניה; (3) קביעה בפסק דין בדבר אחריותו וגובה חובתו	החברה תודיע למתכנן על כל תביעה שתתקבל ולא תתנגד לצירופו להליכים.
26	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	סעיפים 3.4 - 3.5	ביחס לתנאי הסף בפרק ב' (מבני ציבור ומוסדות חינוך מעל 1,000 מ"ר) – בשונה מסעיף 3.3 המפרט במפורש את דרישות הניסיון הפרוטוקלי לפרק א' (3 פרויקטים, גודל, שנים), לא נמצא בגוף המכרז סעיף מקביל המפרט את דרישות הניסיון הפרוטוקלי הנדרשת כתנאי סף לפרק ב'. מבוקש להבהיר במפורש מהם תנאי הסף הפרוטוקולים (מספר פרויקטים, גודל מינימלי, שנים רלוונטיות) הנדרשים לצורך עמידה בתנאי הסף לפרק ב'.	ראו תנאי הסף שבסעיף 3.6.
27	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	סעיף 2.2.3 נספח א' למפרט השירותים סעיף 2.3 לנספח א'	נקבע כי החברה רשאית לשנות ללא הגבלה את מספר הסקיצות והתוכניות, לרבות תוכניות שאושרו ונמצאו בהן ליקויים, וכן להורות על עריכת תוכנית מחדש, לפי שיקול דעתה הבלעדי. מבוקש להגביל את הסמכות האמורה לגדר הסביר, כך שדרישה לשינויים חוזרים ו/או לעריכת תוכניות מחדש	הבקשה נדחית.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			תהיה מוגבלת למספר סביר של סבבי תיקונים ביחס לכל שלב תכנון, ולא תחול על שינויים הנובעים משינוי דרישות המזמין לאחר אישור של שלב קודם.	
28	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	סעיף 2.2.1 נספח (7) למפרט השירותים (סעיפים 2.1 (7), 3.31-3.3.2 לנספח א'	הסעיפים האמורים כוללים בתכולת עבודת האדריכל הכנת "מפרטים וכתבי כמויות סופיים לביצוע". הכנת מפרטים טכניים וכתבי כמויות אינה בגדר תכולת עבודה מקצועית של אדריכל, ואינה חלק מהשירותים המוגדרים במכרז כ"אדריכלות בינוי" (סעיף 1.6 להזמנה). מבוקש להחריג במפורש את הכנת המפרטים וכתבי הכמויות מתכולת עבודת האדריכל (ולחטילה על יועצים מתאימים מטעם החברה), או לחלופין לשנות את הניסוח בכל מקום בו מופיע "לפרטים ורשימות" בלבד, בהתאם לתכולה המקובלת של שירותי אדריכלות.	ר' מענה לשאלה 14 לעיל.
29	מסמך ג' – הסכם מסגרת	סעיף 8.4	נקבע כי לא ישולם שכר טרחה כלשהו למתכנן לגבי שלב משלבי עבודות התכנון עד להגשת דו"ח התקדמות והשלמת התכנית, על תיקוניה, המתייחסות לאותו שלב במלואו. מבוקש לקבוע כי תתאפשר הגשת חשבונות חלקיים גם בעד חלקים שהושלמו בפועל בתוך שלב, ולא רק עם השלמת השלב במלואו, על מנת להימנע ממצב של עיכוב תשלום ממשוך בגין שלבים ארוכים או מורכבים.	ר' מענה לשאלה 23 לעיל.
30	מסמך ג' – הסכם מסגרת	סעיף 13.5	נקבע כי כל שינוי הנדרש בעבודה כתוצאה מהליכי אישור מוסדות התכנון והאדריכלות או מדרישת כל מזמינה מוסמכת יבוצע ללא כל תשלום נוסף, למעט חריג צר של שינוי מהותי הנובע מהוראה חדשה בתקנות האדריכלות והבנייה. מבוקש כי כל שינויים מהותיים לאחר תכנון סופי יהיו בתשלום.	ר' מענה לשאלה 17 לעיל.
31	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	סעיף 2.2.2 נספח א' למפרט השירותים	נקבע כי במידת הצורך ולפי דרישת החברה, המתכנן יטפל בהגשה וקבלת "היתר 0.00" בהליך רישוי נפרד מההגשה הראשית, וזאת ללא תוספת תשלום. מבוקש להבהיר למה הכוונה במונח "היתר 0.00".	היתר 0.00 הינו היתר לביצוע עבודות עפר עד וכולל רצפה ודיפון (במידת הצורך).
32	נספח למפרט השירותים	סעיף 3.4.2	נקבע כי הפיקוח העליון הנתון לאחריות האדריכל כולל גם "פיקוח עליון על ביצוע התוכניות וההנחיות של יועץ הבטיחות". מבוקש להבהיר / לתקן כי אחריות האדריכל	באחריות המתכנן לבצע פיקוח עליון על ביצוע תכניות האדריכלות וכן לוודא יישום של הנחיות בטיחות שהוטמעו בתכניות האדריכלות.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			מוגבלת לפיקוח עליון על תכניות האדריכלות בלבד, וכי הפיקוח על ביצוע תכניות/הנחיות יועץ הבטיחות (ויועצים נוספים, ככל שיהיו) הינו באחריות אותו יועץ עצמו בתחום מומחיותו, ולא באחריות האדריכל.	
33	מסמך א' / נספח א'	סעיף 1.6 ; נספח א' סעיף 1.3	בסעיף 1.6 נקבע כי המכרז עניינו בשירותי אדריכלות בינוי בלבד, ללא צורך בהעסקת יועצים / בעלי מקצוע/ מתכננים. מנגד, בנספח א' סעיף 1.3 נקבע כי האדריכל יישא בהוצאות העסקת וניהול כלל הדיסציפלינות ו/או היועצים ו/או מודדים וכי. מבוקש להבהיר כי השירותים אינם כוללים העסקת יועצים, מודדים או בעלי מקצוע אחרים, וכי ככל שיידרשו אלה – הם יוזמנו וישולמו ישירות על ידי החברה.	השירותים אינם כוללים העסקת יועצים, מודדים או בעלי מקצוע אחרים שאינם נדרשים לעבודת אדריכלות הבינוי.
34	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.1, 2.2.6 ; נספח א' סעיפים 2.1, 2.6	נדרש להכין מפרטים וכתבי כמויות. מבוקש להבהיר האם מדובר בפרקים אדריכליים בלבד, ומהי אחריות האדריכל לתיאום/ ריכוז מפרטים וכתבי כמויות של יועצים אחרים.	ר' מענה לשאלה 14 לעיל
35	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.2, 2.2 ; נספח א' סעיף 2.2	מבוקש להבהיר מהם גבולות השירות הנדרש להיתר 0.00, באילו מקרים יידרש, האם מדובר בהגשה נפרדת מלאה, והאם ייחשב כמטלה נוספת בתשלום ככל שאינו מוגדר מראש בהזמנת העבודה.	ר' מענה לשאלה 31 לעיל
36	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.3, 2.3 ; נספח א' סעיף 2.3	הסעיף מאפשר שינוי בלתי מוגבל של מספר הסקיצות והתוכניות ואף עריכת תוכנית מחדש. מבוקש לקבוע מספר חלופות וסבבי תיקון הכלולים בתמורה, לדוגמה עד 3 חלופות ועד 2 סבבי תיקונים לכל שלב. שינויים מהותיים / תכנון מחדש בשל שינוי פרוגרמה/ הנחיות / דרישות מזמין – ישולמו כתוספת.	ר' מענה לשאלה 27 לעיל
37	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.7, 2.7 ; נספח א' סעיף 2.7	הסעיף מחייב השתתפות בישיבות ללא מגבלת זמן או כמות. מבוקש להגביל מספר ישיבות / שעות הכלולות בתמורה. לחלופין, פגישות מעבר לכמות סבירה, ובפרט פגישות שאינן באופקים או בזום, ישולמו לפי תעריף שעותי.	הבקשה נדחת.
38	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.8, 3.1.7 ; נספח א' סעיף 2.8 ; 3.2.4	מבוקש להבהיר כי האדריכל אחראי לטיפול וליווי הליכי רישוי ואישורים בתחום מומחיותו, אך אינו אחראי לעצם קבלת אישורים/היתרים וללוחות זמנים של גופים	באחריות המתכנן לוודא טיפול שוטף בבקשות הרישוי והאישורים השונים, אל מול כלל הגופים, המשרדים והגופים הרלוונטיים.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			חיצוניים, רשויות, גורמי מימון או מכוני בקרה.	
39	מסמך א' / נספח א'	סעיפים 2.2.10; נספח א' סעיפים 2.10, 3.4.8-3.4.11	בהוצאת תעודת גמר ואישור אכלוס, מבוקש להבהיר כי אחריות האדריכל מוגבלת למסמכים וחתימות שבתחום האדריכלות בלבד, ואינה כוללת אחריות לתיקונים, אישורים, בדיקות או מסמכים תלויים בקבלן, ביועצים או בגורמי רישוי.	מאושר.
40	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.2.11; נספח א' סעיפים 2.11, 3.4.7-3.4.8	ביחס לליווי בתקופת הבדק, בירור תביעות וסכסוכים, חוות דעת ועדות מומחה – מבוקש להבהיר מה היקף השירות הכלול, כמה סיוורים/ ישיבות כלולים, וכי שירותים משפטיים/ מומחיות/ חוות דעת מעבר לפיקוח עליון שוטף ישולמו בנפרד לפי תעריף שעת.	ההיקף לא ידוע מראש, אך הוא בהכרח יכלול, עבור על עבודה שיבצע המתכנן מכוח מכרז מסגרת זה - הכנת חוות דעת מקצועית / מומחה ככל שיידרש, השתתפות בשתי ישיבות עבודה / הכנה לפני דיון (לכל היותר), והגעה למתן עדות בבית משפט ככל שיידרש.
41	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.2.12; נספח א' סעיף 2.12	הפקת מסמכי תוכנית על חשבון הזוכה כוללת גם הדמיות, הצגת תוכניות חלופיות ותוצרים. מבוקש להגדיר מספר הדפסות, פורמט, עותקים, ומספר/ סוג הדמיות הכלולים; כל הדפסה/ הפקה / הדמיה נוספת או מיוחדת תשולם בנפרד.	ר' מענה לשאלה 19 לעיל
42	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.2.13; נספח א' סעיף 2.13	נדרש לבצע העמדה ביחס לכלל המבנים במגרש, לרבות מבנים שאינם בתכולת העבודה. מבוקש להבהיר כי תכנון מבנים שאינם במסגרת הזמנת העבודה אינו כלול בתמורה, וכי ההעמדה והתיאום ביחס אליהם הם ברמה סכמטית בלבד או ישולמו בנפרד.	שירותי המתכנן יכללו גם העמדה של מבנים המתוכננים להיבנות בתחומי המגרש בו עתיד להיבנות המבנה שנמסר לו לתכנון מכוח מכרז זה, ולא תשולם בעבור זה תוספת כלשהי.
43	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.2.14; נספח א' סעיף 2.14	נדרש תיאום שפה עיצובית ותגמירי חוץ ביחס לכלל המבנים במגרש, לרבות מבנים שאינם בתכולת המטלה. מבוקש להבהיר מה היקף התיאום הכלול, וכי הכנת חלופות חזית/ פרטים / חומרי גמר עבור מבנים שאינם בתכולת מטלת האדריכל תשולם בנפרד.	לא תשולם תמורה נפרדת עבור המתואר בשאלה.
44	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.2.15; נספח א' סעיף 2.15	ביחס להטמעת תוצרי אדריכל הנוף וקונסטרוקציה ההצללות – מבוקש להבהיר מי אחראי לתכנון הקונסטרוקציה, הרישוי והחתימות ההנדסיות של ההצללות, ומי נושא בעלות יועצי הקונסטרוקציה / בטיחות / חשמל הנדרשים לכך.	בכל פרויקט, מתקשרת החברה עם קונסטרוקטור ייעודי לפרויקט, וכן עם יועצי בטיחות, חשמל ועוד, על חשבונה.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
45	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.3 ; נספח א' סעיפים 2.16, 1.3	עבודות / בדיקות כגון קידוחי ניסיון, איתור תשתיות, אפיון רשת מים ובדיקות מעבדה ישולמו על ידי החברה. מבוקש להבהיר כי גם מדידות, יועצים, סקרים, בדיקות מעבדה ואיתורי תשתיות הנדרשים לתכנון יוזמנו וישולמו על ידי החברה, אלא אם צוין אחרת במפורש בהזמנת העבודה.	מאושר.
46	מסמך א' / נספח א'	סעיף 2.4 ; הסכם סעיפים 10.1-10.3	תקופת ההתקשרות עשויה להימשך עד 60 חודשים, ומטלות עשויות להימשך גם לאחר מכן עד השלמת התחייבות האדריכל. מבוקש להבהיר האם בתום תקופת ההתקשרות יחול עדכון תעריפים/ הצמדה לגבי מטלות מתמשכות, בפרט אם חלפו מספר שנים ממועד הזמנת העבודה.	לא.
47	מסמך א'	סעיפים 2.5-2.6	מאחר שאין התחייבות להיקף עבודות שיועברו למתכנני המסגרת, מבוקש לפרסם אומדן היקף שנתי משוער, מספר מטלות צפוי, וסוגי מבנים צפויים בכל פרק, אף אם האומדן אינו מחייב.	הבקשה נדחית.
48	מסמך ג' – הסכם	סעיפים 10.4, 11.2-11.3	במקרה של סיום ההסכם בהתראה של 30 ימים או לאחר אבן דרך, מבוקש להבהיר כי ישולם לאדריכל שכר בגין כל עבודה שבוצעה בפועל גם אם אבן דרך טרם הושלמה, לרבות התחייבות לצדדים שלישיים שאושרו או נדרשו לצורך המטלה.	ככל שהחברה תביא את ההסכם לכלל סיום שלא מחמת הפרתו על ידי המתכנן, תשולם תמורה בגין פעולות שהוזמנו ובוצעו בפועל בהתאם לאסמכתאות להנחת דעת החברה.
49	מסמך ג' – הסכם	סעיף 11.2	סעיף 11.2 מפנה לסעיף 10.3 לעניין הבאת החוזה לידי גמר, בעוד שנראה כי הסעיף הרלוונטי הוא סעיף 10.4 מבוקש לתקן/ להבהיר את ההפניה	בסעיף 11.2 - במקום "10.3" יירשם: "10.4".
50	מסמך ג' / נספח ו'	סעיף 12.2 ; נספח ו'	התקופה לתשלום נמנית מיום אישור החשבון על ידי החברה. מבוקש לקבוע פרק זמן מקסימלי לבדיקת חשבון, לדוגמה 14 ימים ממועד הגשתו, וכי חשבון שלא התקבלה לגביו הערה מנומקת בתוקפה זו ייחשב מאושר לצורך מניין ימי התשלום.	הבקשה נדחית.
51	מסמך ג' – הסכם	סעיף 12.4	ביחס לתשלום התלוי בגורם מממן- מבוקש להבהיר מה המועד המקסימלי לתשלום בפועל, והאם עיכוב בקבלת מימון חיצוני אינו דוחה את	בהתאם לקבוע בדיון.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			זכות האדריכל לתשלום מעבר למועדים הקבועים בדין.	
52	מסמך ג' – הסכם	סעיף 12.5	בסעיף 12.5 קיימת הפניה לסעיף 14.4 וכן קביעה כי לא תשולם תוספת עבור ביצוע בשלבים. מבוקש לתקן את ההפניה ולהבהיר האם פיצול ביצוע, הקפאת תכנון או חידוש תכנון לאחר תקופה ממושכת ייחשבו לשירות נוסף בתשלום.	הבקשה נדחת.
53	מסמך ג' – הסכם	סעיפים 21.2, 12.7	זכות הקיזוז מנוסחת באופן רחב. מבוקש להבהיר כי קיזוז ייעשה רק ביחס לסכומים קצובים, שאינם שנויים במחלוקת, ולאחר מתן הודעה מראש והזדמנות להשמיע טענות.	הבקשה נדחת.
54	מסמך ג' – הסכם	סעיף 13.1	הסעיף קובע הכנסת שינויים ותוספות בכל שלב עד אישור תכנון סופי/ היתר ללא תמורה. מבוקש להחריג שינויים מהותיים, שינוי פרוגרמה, שינוי תקציב, שינוי הנחיות מזמין ותכנון מחדש שאינם נובעים מטעות של האדריכל, ולקבוע כי אלה ישולמו לפי תעריף שעתה או הצעת מחיר מאושרת.	ר' מענה לשאלה 17 לעיל. מעבר לאמור שם, לא יחול שינוי כלשהו במנגנון תמחור השינויים.
55	מסמך ג' – הסכם	סעיף 13.2	בהתייחס לעדכון התכנון לאחר קבלת פרוגרמה מאושרת של משרד החינוך במקום פרוגרמה דומה שנמסרה בתחילת הדרך – מבוקש להבהיר כי עדכון מהותי, שינוי שטחים, שינוי מבנה או שינוי תקציב בעקבות פרוגרמה סופית ישולם כתוספת, ולא יכלל אוטומטית בתמורה.	הבקשה נדחת. השינוי היחיד שיהא בעקבות עדכון תכנון לאחר פרוגרמה, הוא בהיקף המבנה, ככל שיהא שינוי כזה.
56	מסמך א' / מסמך ג'	סעיף 11.1 ; סעיפים 13.3-13.4	קיימת אי בהירות לגבי ביסוס חישוב שכר הטרחה: לפי היתר בניה מאושר, לפי גודל שנבנה בפועל, או לפי ההצעה הנמוכה מבין מספר חלופות. מבוקש להבהיר את בסיס החישוב הסופי, וכן לקבוע כי הפחתת שטח לאחר השלמת שלבי תכנון לא תביא להפחתה רטרואקטיבית בשכר בגין שלבים שבוצעו ואושרו.	חישוב שכר הטרחה ייעשה לפי שטח עיקרי + שירות המופיע בהיתר בניה מאושר. ככל שיידרש קיזוז רטרואקטיבי בשכר הטרחה, הדבר אכן ייעשה.
57	מסמך ג' – הסכם	סעיף 13.5	שינויים הנדרשים על ידי מוסדות תכנון, רשויות או משרדי ממשלה נכללים ללא תמורה נוספת. מבוקש להבהיר כי מדובר בתיקונים רגילים וסבירים בלבד, וכי שינוי מהותי או תכנון מחדש כתוצאה מדרישה חיצונית שאינה נובעת מטעות/ חוסר של האדריכל ישולם כתוספת	ר' מענה לשאלה 17 לעיל. מעבר לאמור שם, לא יחול שינוי כלשהו במנגנון תמחור השינויים.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
58	נספח א'	סעיפים 3.3.6-3.3.7	קיימת התייחסות לתשלום נוסף מעל 50 שעות עבודה, לצד החרגה של שינויים עקב חריגת עלות/כשלים / חוסרים. מבוקש להבהיר כיצד נמדדות 50 השעות, מי מאשרן, ומה הקריטריון לקביעה ששינוי נובע מ'כשל' או 'חוסר' בתכנון.	ר' מענה לשאלה 17 לעיל. מעבר לאמור שם, לא יחול שינוי כלשהו במנגנון תמחור השינויים.
59	מסמך א' / מסמך ג' / נספח א'	סעיף 2.7; סעיפים 15.1-15.6; נספח א' סעיף 2.17	בעניין זכויות יוצרים וקניין רוחני – מבוקש להבהיר כי החברה מקבלת רישיון שימוש בתוצרים לצורך הפרויקט בלבד ולא בעלות מלאה בזכויות היוצרים; כי האדריכל רשאי להציג את הפרויקט בתיק עבודות/ אתר/ פרסום מקצועי לאחר פרסום פומבי ובכפוף לסודיות; וכי האדריכל לא יישא באחריות לשינויים שבוצעו בתוצרים על ידי אחרים.	הבקשה נדחית במובן זה שהחברה יכולה לעשות שימוש בחומרים ותוצרים לכל שימוש לרבות לצורך המשך פרויקט וכיו'. אין מניעה שהמתכנן יציג את הפרויקטים כאמור במסגרת תיק העבודות שלו.
60	מסמך ג' - הסכם	סעיף 16.1	אחריות האדריכל כוללת נזקים ישירים ועקיפים ושיפוי לפי דרישה ראשונה. מבוקש להגביל את האחריות לנזק ישיר בלבד שנגרם עקב רשלנות מקצועית מוכחת של האדריכל, בכפוף לפסק דין חלוט או הסכמה מראש, ובתקרה שלא תעלה על גובה הכיסוי הביטוחי או שכר הטרחה במטלה.	הבקשה נדחית.
61	מסמך ג' / נספח ז'	סעיפים 17.1-17.7; נספח ז'	סעיף 14.8 מציין ערבות לשיקול דעת החברה בהתקשרויות מעל 1,000,000 ₪, אך סעיף 17 דורש ערבות עם חתימת כל הסכם. מבוקש ל-25,000 ₪ בטל ערבות בנקאית. זהו הליך בירוקרטי קשה ומסורבל ואינו סביר. לכל הפחות להמירו להמחאה בנקאית.	נדרשת ערבות ביצוע אחת, לאחר קבלת הודעת זכייה. לא מדובר בהליך מסורבל, והדבר אף מקובל, וסביר. אין שינוי בהוראה, ולא תאושר המחאה בנקאית.
62	נספח ד' / נספח ד' 1	נספח ד' / נספח ד' 1	בעניין הביטוחים מבוקש להבהיר האם גבולות האחריות שבאישור הביטוח אחידים לכל מטלה ולשני הפרקים, והאם מציע שאינו מעסיק עובדים רשאי להגיש הצהרה בכתב ולהשמיט פרק חבות מעבידים בהתאם להערה בנספח ד' 1	כן, וכן.
63	נספח ב'	לוח זמנים לביצוע	לוחות הזמנים קצרים מאוד וכוללים שלבים התלויים בגורמים חיצוניים. מבוקש להבהיר כי מניין הימים מתייחס לזמן עבודה נטו של האדריכל ואינו כולל זמני המתנה לאישור החברה,	אין שינוי בלוחות הזמנים. בקשות פרטניות לאורכות ייבחנו על ידי המזמין בהתאם לשיקול דעת המזמין ולנסיבות.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			יועצים, רשויות, משרד החינוך, מכון בקרה או גורמים מממנים	
64	מסמך א'	סעיפים 10.4-10.5	מנגנון השוואת ההצעות קובע כי הזוכים יתבקשו להשוות את שיעור ההנחה לשיעור הקרוב למוצא כלפי מעלה. מבוקש להציג דוגמה מספרית ולהבהיר האם מציע שזכה עם הנחה נמוכה או 0% עשוי להידרש להגדיל את שיעור ההנחה כתנאי להתקשרות.	כן מציע שהגיש הצעה נמוכה וזכה יידרש להשוות את ההנחה שהציע להנחה הקרובה ביותר למוצא כלפי מעלה מבין ההצעות הזוכות.
65	מסמך א'	סעיפים 11.4-11.5, 13.2.3	המכרז מאפשר תיחור/ התמחרות נוספת בין הזוכים ואף הסרה מרשימת הזוכים אם לא יוגשו הצעות מחיר לפחות פעמיים. מבוקש להבהיר באילו נסיבות ייערך תיחור נוסף לאחר קביעת תעריף המסגרת, והאם אי הגשה בשל עומס עבודה, אי התאמת מטלה או פער מקצועי תיחשב כסירוב.	לשיקול דעת החברה.
66	מסמך א'	סעיפים 3.3, 3.5, 10.2	תנאי הסף והאיכות מתייחסים לפרויקטים שהושלמו בשנים 2019-2026. מבוקש להבהיר מה ייחשב 'הקמת מבנה שהושלמה' – תעודת גמר, טופס 4, מסירה למזמין או השלמת עבודות בפועל – והאם פרויקט שיפוץ/ הרחבה / תוספת בנייה למבנה ציבור נחשב לצורך תנאי הסף והניקוד, נבקש להוריד את תנאי הסף למבנה חינוך אחד שעבר אישור משרד החינוך וקיבל היתר ושני מבנים ציבור נוספים. לא דווקא מבני חינוך.	א. "בנייתם הושלמה" – קבלת טופס 4 או תעודת גמר או שאושר חשבון סופי. ב. הרחבת מבנה יוכר כעמידה בתנאי הסף אם מדובר בהרחבה שלא היתה קיימת בהיקפים שנקבעו בתנאי הסף (ההיקפים יתייחסו להרחבה בלבד ולא לכל המבנה הקיים). ג. הבקשה לשינוי תנאי הסף נדחת.
67	מסמך א'	סעיף 10.2	בעניין המלצות משנת 2022 ואילך: האם ניתן להגיש המלצה כללית מגוף ציבורי שמכסה מספר פרויקטים / הזמנות, והאם המלצה שאינה מפרטת את שטח המבנה אך מתייחסת לשירותי אדריכלות למבני ציבור תתקבל לצורך ניקוד האיכות.	לא.
68	מסמך א' / נספח ח'	סעיף 11.1 / נספח ח'	התמורה מחושבת לפי מחיר למ"ר בלבד. מבוקש לקבוע שכר מינימום לכל מטלה, שכן בפרויקטים קטנים או במטלות הכוללות היקף רישוי, ישיבות, מכרז ופיקוח עליון משמעותי, נוסחת מחיר למ"ר עלולה להביא לתמורה שאינה עומדת ביחס להיקף העבודות הנדרש.	הבקשה נדחת.
69	מסמך א'	סעיף 7.1-7.3, 1.7, 3.6	נבקש לבטל את הדרישה לרכישת מסמכי המכרז כתנאי להשתתפות במכרז, או לחילופין	הבקשה נדחת.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/ הבקשה	תשובת המזמין
			להפחית את עלות הרכישה לסכום סמלי בלבד. הכנת הצעה למכרז זה כרוכה ממילא בהשקעת זמן ומשאבים משמעותיים מצד המציעים, לרבות לימוד מסמכי המכרז, בדיקת תנאי הסף, איסוף מסמכים ואישורים, הכנת טבלאות ניסיון, פניה לממליצים, מילוי טפסים, חתימות, סריקות והגשה פיזית. השקעה זו מהווה עלות השתתפות ממשית ומספקת מצד המציעים. נבקש להבהיר כי אין זה סביר להטיל על המציעים גם תשלום נוסף עבור רכישת מסמכי המכרז, אשר בפועל מהווה השתתפות בעיסוי עלויות מוניציפליות / מנהלתיות של עריכת המכרז. עלויות אלו ראוי שיישאו על ידי עורך המכרז כחלק מניהול ההליך הציבורי, ולא על ידי ספקים ומתכננים אשר עצם השתתפותם כבר כרוכה בעלות מקצועית וכלכלית. לפיכך נבקש לתקן את מסמכי המכרז כך שרכישת מסמכי המכרז לא תהווה תנאי סף להשתתפות, וכי מסמכי המכרז יועמדו לרשות כל המציעים ללא תשלום.	
70	מסמך א	עמ' 9 סעיף 3.3	האם ניתן לקבל את קובץ ה EXCEL שאתם מתייחסים אליו?	הקובץ נמצא באתר החברה בעמוד המכרז.
71	מסמך א'	עמ' 16 סעיף 11.4	האם למזמין נשמרת הזכות לבחור שלא להגיש הצעות במידה והמציע פונה אליו לקבלת הצעה פרטנית אשר איננה מעניינת אותו?	לא.
72	הסכם התקשרות	עמ' 41 סעיף 12.7	נבקש שכלל סעיפי הקיזוז והניכוי יהיו בכפוף לפסק דין.	הבקשה נדחת.
73	הסכם התקשרות	עמ' 41 סעיף 13.1	נבקש ששינויים אשר ידרשו לאחר אישור שלב לרבות אישור תכנון מוקדם / סופי ישולמו בתיאום מראש בין הצדדים ולא רק לאחר קבלת היתר בנייה.	ר' מענה לשאלה 17 לעיל. מעבר לאמור שם, לא יחול שינוי כלשהו במנגנון תמחור השינויים.
74	הסכם התקשרות	עמ' 44 סעיף 15.4	נבקש שהחברה לא תוכל לעשות שימוש בתכניות הפרויקט בפרויקטים אחרים.	הבקשה נדחת.
75	הסכם התקשרות	עמ' 44 סעיף 17.1	נבקש להוריד את סכום הערבות הנדרשת	הבקשה נדחת.
76	נספח א'	עמ' 47 סעיף 2.3	נבקש להגביל את מספר הסקיצות התכנוניות לפרויקט	ראו תשובה לשאלה 27 לעיל.

מס"ד	מסמך/נספח	סעיף	השאלה/הבקשה	תשובת המזמין
77	נספח ב'	עמ' 52 לוחות זמנים	לוחות הזמנים אינם ריאליים ולא לוקחים בחשבון את לוחות הזמנים של הגורמים המאשרים השונים ושל יועצי הפרויקט.	ר' מענה לשאלה 63 לעיל
78	נספח ב'	עמ' 52 לוחות זמנים	נבקש להבהיר שהאדריכל אינו אחראי לתכניות העבודה של כל הדיסציפלינות לביצוע היות והוא לא מעסיק את כל המתכננים.	נכון.
79	מועד הגשה	עמ' 2	הבהרה יזומה על ידי המזמין	מועד הגשת מסמכי המכרז נדחה ליום חמישי ה- 06/08/2026 בשעה 14:00, בדיוק. יתר המועדים ללא שינוי.

לתשומת לב המציעים:

- א. מפורסמת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית מהדורה לחוברת תנאי המכרז, והיא מיום 07/07/2026.
- ב. קיימת האפשרות כי בסמוך למועד ההגשה תועלה לאתר האינטרנט של החברה הכלכלית חוברת משפטית במהדורה מעודכנת הכוללת את כלל השינויים והעדכונים שיאשרו על ידי המזמין במסגרת חלון הזמנים שהוקצב להגשת שאלות, בקשות להבהרות ושינויים.
- ג. אולם, ככל ולא תפורסם חוברת משפטית במהדורה מעודכנת יותר מזו המפורסמת כעת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית, אזי יתווספו השינויים והעדכונים המופיעים במסמך הבהרות זה (ובמסמכי ההבהרות הבאים, ככל שיהיו), למהדורה הקיימת באתר האינטרנט של החברה הכלכלית, ויהיו חלק בלתי נפרד הימנה.
- ד. באחריות המציעים להוריד את החוברת המשפטית, וכל נספח אחר המהווה חלק מחוברת המכרז, בנוסחים המעודכנים ביותר נכון למועד האחרון הקבוע במכרז זה להגשת הצעות, למלא אותם, לחתום ולאמת היכן שנדרש, ולהגישם.
- ה. מועד הגשת ההצעות קבוע ליום חמישי, ה- 06/08/2026 בשעה 14:00.

בברכה,

מוריה כהן | מנהלת חוזים ומכרזים
אופקים חדשים - החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ