



11.8.2026

הימנותא בע"מ

מכרז פומבי מס' 808/26/מפ

להקמת מבנה מגורים בפרויקט ברחוב זמנהוף 3, תל-אביב

מסמך הבהרות מס' 1 – מענה לשאלות ההבהרה שהתקבלו עד למועד

הקובע: 8/2/2026 שעה 12:00

להלן המענה לשאלות ההבהרה

מס'	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	סעיף רלבנטי	נוסח השאלה	המענה
1	כללי		המציע הוא ארכיטקט "מורשה להיתר". האם היזם פתוח למתווה של מורשה להיתר?	אופציה זו אינה רלבנטית למכרז זה. ניתן לציין את קיומו של הרישיון, אולם עובדה זו לא תעניק יתרון ברכיב האיכות של ההצעה.
2	כללי		האם ניסיון של ניהול יועצים במבני ציבור יכול להיחשב ניסיון רלבנטי?	לא.
3	כללי		האם ניתן להפחית את מספר הפרויקטים לצורך עמידה בתנאי הסף?	לא.
4	כללי		האם ניתן לקיים שיתוף פעולה כאדריכל ראשי ואדריכל משני בפרויקט?	לא.
5	כללי		האם ניתן להגיש הצעה במסגרת שיתוף פעולה עם משרד נוסף, כך שהעמידה בתנאי הסף תיבחן במצטבר בין שני המשרדים? ככל שהדבר אפשרי, נבקש לפרט את אופן ההגשה והמסמכים הנדרשים.	לא.
6	מסמך א'		לא צוין תקציב ביצוע (עלויות בניה) משוער לפרויקט ולא נקבע אומדן. הדבר נדרש לצורך תכנון נכון של היקף שירותי התכנון. מתבקשת הערכת סדר גודל לתקציב הבינוי הצפוי ו/או לשטח הבנוי הכולל המתוכנן.	בכוונת עורכת המכרז לנצל את מלוא הזכויות שמעניקה התבי"ע הרלבנטית. ניתן ללמוד על הזכויות והיקף הפרויקט מהוראות התכנית הרלבנטית.

7	מסמך א'	1.1	בקשה לקבלת מס' התב"ע הרלוונטי בו קיימים הנתונים לתכנון הפרויקט.	צורך קישור במסמכי המכרז.
8	מסמך א'	1.1	בקשה לקבלת נתונים על שטח בנוי כולל (מ"ר עיקרי ושירות), מספר יחידות דיור ומספר קומות מתוכנן.	ראה התשובה בסעיף 6 לעיל.
9	מסמך א'	1.2	האם תכנון/תיאום/ליווי עבודות ההריסה וניתוק המערכות כלולים בהיקף שירותי האדריכל או מבוצעים על ידי גורם אחר?	שירותים אלה כלולים בשירותים שיוענקו על ידי האדריכל הזוכה.
10	מסמך א'	1.2	האם ידוע באיזה מסלול צפויה התכנית להתקדם - הריסה ובנייה חדשה או תוספת למבנה קיים?	הריסה ובנייה.
11	מסמך א'	1.3	בקשה להבהיר כי ניהול הפרויקט יבוצע על ידי המנהל מטעם המזמינה.	הניהול הכולל של הפרויקט יבוצע על ידי מנהל מטעם המזמינה.
12	מסמך א'	1.5	בקשה להגביל את רשימת יועצי המשנה בסעיף לרשימה סגורה ומוגדרת ולמחוק את הסיפא המאפשרת למזמינה להוסיף יועצים נוספים ללא תוספת תמורה. בקשה להבהיר כי מנהל הפרויקט יועסק וימומן מטעם המזמינה ולא יכלל בעלויות המציע. בקשה להבהיר כי עלויות מכון ההתעדה (בנייה ירוקה) יחולו על המזמינה.	הבקשה נדחת. רשימת היועצים לא תוגבל מראש. על המציע ליצור את רשימת היועצים הרלבנטיים בהתאם לדרישות הפרויקט ולתמחר את עלותם בהתאם. מנהל הפרויקט יועסק וימומן על ידי המזמינה. עלויות מכון ההתעדה יחולו על המזמינה. מסמכי המכרז עודכנו בהתאם.
13	מסמך א'	1.5	בקשה להחריג קידוחי ניסיון, מכון בקרה, מכון התעדה, בדיקות מעבדה, העתקות והדמיות שיבוצעו על חשבון המזמינה. נא לעדכן את הסעיפים הרלבנטיים בהסכם, בהתאמה.	הבקשה התקבלה. מסמכי המכרז עודכנו בהתאם.
14	מסמך א'	1.5	בקשה לקבלת רשימת יועצים סופית, וקביעה כי יועץ נוסף יזכה בתוספת תשלום.	ראה התשובה בסעיף 12 לעיל.
15	מסמך א'	1.5	בקשה להגביל את רשימת יועצי המשנה לרשימה סגורה ולמחוק את האפשרות להוסיף יועצים ללא תמורה.	ראה התשובה בסעיף 12 לעיל.

16	מסמך א'	1.5	בקשה להבהיר כי עלויות מכון התעדה (בנייה ירוקה) יחולו על המזמינה.	ראה התשובה בסעיף 13 לעיל.
17	מסמך א'	1.5	האם כל 20 תחומי הייעוץ נדרשים בכל פרויקט או שההיקף ייקבע לפי הצורך? האם יש תקרה למספר היועצים שניתן להוסיף ללא תמורה?	ראה התשובה בסעיף 12 לעיל.
18	מסמך א'	1.5	הבהרה לגבי כפילות המונח "יועץ בטיחות" ברשימה.	הבקשה התקבלה. ראו התיקון בסעיף.
19	מסמך א'	1.6	בקשה לפירוט הניסיון הנדרש מהיועצים לצורך איסוף הצעות מחיר מתאימות.	אין בכוונת המזמינה לקבוע תנאים בנוגע לניסיון היועצים שיועסקו על ידי האדריכל, אולם האחריות בנוגע לאיכות השירותים שיוענקו על ידם מוטלת על האדריכל.
20	מסמך א'	2.5	לא ברורה הדרישה בסעיף לניסיון בניהול צוות יועצים. בפרויקטים מקובלים של בנייה מרוויה האדריכל מרכז ומתאם את צוות היועצים הנדרשים - אך אינו מעסיק אותם חוזית כ"מתכנן ראשי". מתכונת ההתקשרות המופיעה במכרז מקובלת רק במבני ציבור.	אלו דרישות המכרז ואין כוונה לשנות אותן.
21	מסמך א'	2.5	בקשה לאפשר הצגת מבנים שתכנונם הסתיים גם אם הקמתם טרם הושלמה.	הבקשה נדחתה.
22	מסמך א'	2.5	הבהרה למושג "בנייה רוויה" - האם כולל גם בנייני משרדים בעלי מספר קומות? אם מדובר רק עם מגורים זהו תנאי לא סביר כיוון שלא נהוג תכנון כוללני במבני מגורים. לכן, נבקש לאפשר גם הצגת פרויקטים של מבני ציבור/משרדים. האם המונח "ניהל צוות יועצים" משמעו העסקתם או הובלתם של היועצים כאדריכל ראשי?	המונח "בנייה רוויה" אינו כולל בנייני משרדים בעלי מספר קומות. האדריכל יהיה אחרי על ההתקשרות עם היועצים שיגייס לצורך הפרויקט.
23	מסמך א'	2.5	בקשה להבהיר כי ניתן להציג פרויקטים בהם האדריכל ריכוז ותיאם את היועצים מבלי להעסיקם חוזית ישירות.	הבקשה נדחתה.

24	מסמך א'	2.5	האם הדרישה היא ניהול יועצים בפועל או אחריות על העסקתם ושכרם?	ראה התשובה בסעיף 22 לעיל.
25	מסמך א'	2.6	האם הכוונה למבנה שכלל גם מגורים, גם מסחר וגם משרדים? ברוב בנייני המגורים אין משרדים. האם ניתן להציג מבנה מגורים ומשרדים בנפרד?	לצורך עמידה בתנאי הסף ניתן להציג בניין המשלב מגורים ומסחר או משרדים/תעסוקה ומסחר.
26	מסמך א'	2.6	בקשה לאפשר הצגת פרויקטים שקיבלו היתר והחל ביצועם, גם אם טרם הושלמו ונמסרו.	ראה תשובה בסעיף 21 לעיל.
27	מסמך א'	2.6	האם הניסיון נדרש לפרויקט מגורים/מסחר/משרדים בנפרד או לשילוב ייעודים?	ראה התשובה בסעיף 25 לעיל.
28	מסמך א'	2.7	האם אדם אחד יכול לשמש כראש צוות ואיש צוות בכיר יחד? האם ניתן להציג אותו פרויקט ל-3 התפקידים?	לא. כן.
29	מסמך א'	-2.7.2.2 2.7.2.3	האם ניתן להציג פרויקט אחד הכולל מגורים ומסחר עבור שני הסעיפים?	לא.
30	מסמך א'	2.7.3	בקשה לאפשר הצגת אדריכל במקום הנדסאי.	הבקשה התקבלה. הוראות הסעיף עודכנו בהתאם.
31	מסמך א'	2.7.3.1	בקשה לאפשר אדריכל בעל 3 שנות ניסיון במקום הנדסאי בעל 5 שנות ניסיון.	ראה התשובה בסעיף 30 לעיל.
32	מסמך א'	6.3	בקשה להתחייבות לפרסום התשובות לשאלות ההבהרה לפחות 3 שבועות לפני מועד הגשת ההצעות – לדחות את מועד ההגשה של ההצעות בהתאם, ככל שהתשובות לשאלות ההבהרה יפורסמו בסמוך למועד ההגשה.	המענה לשאלות ההבהרה מפורסם כ- 3 שבועות לפני המועד האחרון להגשת ההצעות.
33	מסמך א'	10.4 (קריטריון 5)	בקשה לבטל את התנאי לניקוד 0 - בגין חוסר זמינות ממליצים או לאפשר ממליץ חלופי.	הבקשה נדחתה. המציע מוזמן להגיש, במסגרת הצעתו, יותר משלוש המלצות.
34	מסמך א'	10.4 (קריטריון 5)	בקשה להארכת פרק הזמן ו/או להגדלת מספר הניסיונות ליצירת קשר עם ממליץ קודם לניקוד 0 בגין "חוסר מענה" וכן לאפשר למציע להציג ממליץ	ראה התשובה בסעיף 33 לעיל.

	חלופי במקרה שהממליץ המקורי לא נענה, כך שהניקוד לא ייפגע מגורם שאינו בשליטת המציע.			
35	מסמך א'	10.4 (קריטריון 2-1)	בקשות דומות לתנאי הסף (2.5, 2.6) לגבי ניקוד האיכות (אי-העסקה ישירה של יועצים, פרויקטים בביצוע, פרויקטי מגורים בלבד). בקשה להצגת פרויקטים של מגורים (ללא מסחר ומשרדים) בהיקף דומה (2,000 מ"ר לפחות) ואך גדול יותר, הכוללים קומת חניון תת קרקעית אחת לפחות ולא להגביל את הניסיון המוכר לפרוייקטים המשלבים גם מסחר ומשרדים.	ראה התשובות לסעיפים 20, 21 ו-25 לעיל. הבקשה נדחית.
36	מסמך א'	12.2	האם התמורה הפאושלית כוללת גם את השירותים שיוענקו במסגרת תקופות האופציה להארכה או שתשולם תמורה נוספת? לפי איזה מנגנון?	בתקופת האופציה (ככל שתמומש) תשולם תמורה נפרדת לאדריכל, בהתאם לתנאים שיוסכמו בין הצדדים.
37	מסמך א'	כללי	בקשה לקבלת אומדן תקציב ביצוע או שטח בנוי משוער לצורך תמחור.	ראה התשובה בסעיף 6 לעיל.
38	טפסים	טופס 5	בקשה לסייג ויתור על טענות אי-התאמה לגבי נתונים פיזיים שלא ניתנו לגילוי סביר במועד הגשת ההצעה, ובפרט - מצב המבנה הקיים ומערכות התשתית המחוברות אליו, המיועדות להריסה.	הבקשה נדחית. המבנה הקיים מיועד להריסה.
39	טפסים	טופס 7 (סעיף 2)	בקשה להחריג תשלום בגין שינויי תכנון, בהתאם לתנאים שיפורטו בהסכם.	הבקשה התקבלה. נוסח הסעיף עודכן בהתאם.
40	טפסים	טופס 7 (סעיף 14, 16)	בקשה להוסיף מנגנון הצמדה של התמורה הפאושלית למדד תשומות הבנייה או למדד המחירים לצרכן, לאור משך ההתקשרות הצפוי.	התמורה הפאושלית תוצמד למדד תשומות הבנייה, כאשר מדד הבסיס יהיה מדד חודש אוגוסט 2026. מסמכי המכרז עודכנו בהתאם.
41	טפסים	טופס 7 (סעיף 16)	בקשה לקבוע כי במקרה של שינוי מע"מ, שכר הבסיס (ללא מע"מ) לא ישתנה.	הבקשה התקבלה.
42	טפסים	טופס 7 (סעיף 18)	בקשה להארכת לוו"ז לתכנון סופי (ל-6 חודשים) וקבלת היתר (ל-28 חודשים) עקב עיכובי רשויות. לגבי תכנית ביצוע	הבקשה נדחית.

			– בקשה להארכה ל- 4 חודשי עבודה עבור השלב.	
43	טפסים	טופס 7 (סעיף 18)	בקשה לתשלום בגין אבני דרך חלקיות בהתאם להתקדמות העבודה.	ראה סעיף 4.1 בהסכם ההתקשרות.
44	טפסים	טופס 7 (סעיף 18)	האם משך הזמן הנקוב כולל טיפול מול רשויות (שאינו תלוי באדריכל) והאם תינתן הארכה בגין עיכוב בירוקרטי?	המזמינה תהיה רשאית להאריך את לוחות הזמנים הקבועים במסמך ג', בהתאם למצב הדברים ושיקול דעתה.
45	מסמך ג'	1.2.2	האם נדרש תכנון פנים מלא גם עבור הדירות הפרטיות?	נדרש תכנון פנים של הדירות, אשר יכלול את הלובי הקומתי, חלוקת החדרים, תכנון חללים רטובים, תכנון המטבח, פריסת חיפוי וריצוף של כל הדירה, הנמכות תקרה, מערכות מיזוג אוויר, תאורה וכלים סניטריים.
46	מסמך ג'	1.2.2	ההנחה היא שהכוונה היא רק לשטחים המשותפים ואינה קשורה לתכנון הפנים המפורט של הדירות ו/או של שטחי המסחר. האמנם?	הכוונה גם לתכנון הפנים של הדירות. לא נדרש תכנון פנים של שטחי המסחר.
47	מסמך ג'	1.2.6	מה משמעות פיקוח על היועצים? האם מנהל הפרויקט מטעם המזמין יבצע זאת בפועל?	האדריכל יהיה אחרי על השירותים שיוענקו על ידי היועצים שיועסקו על ידו ויידרש לפקח על איכות השירותים שיעניקו.
48	מסמך ג'	1.3	האם הלו"ז בטופס 7 מחייב או שמדובר בלו"ז מפורט יותר עבור תתי השלבים הנדרשים בעבודה?	סעיף 1.3 עוסק בקביעת לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט כולו ואילו סעיף 2 במסמך ג' מפרט את לוחות הזמנים למתן שירותי התכנון.
49	מסמך ג'	1.4	בקשה לקבלת LOD ו-BEP עבור נושא ה-BIM.	הבקשה התקבלה. ראו עדכון הוראות הסעיף והאמור במסמך ג'-1 שנוסף למסמכי המכרז.
50	מסמך ג'	1.5.1 (ב)	לאיזה תקן בנייה ירוקה מתכוונת המזמינה?	הכוונה לתקן מס' 5281.
51	מסמך ג'	1.5.1, 1.5.2, 1.5.4	בקשה להחליף את ההפניה ל"סטנדרט והתקן הבריטי" לצורך מידול BIM בתקן מקומי מקובל והגדרת רמת מידול (LOD) הנדרשת באופן מפורש עבור כל שלב ושלב בתכנון.	הבקשה מתקבלת בעיקרה. ההפניות הכלליות ל"סטנדרט והתקן הבריטי" במסמך ג' נמחקו והוחלפו בדרישות המפורטות במסמך ג'-1 (BIM) וניהול מידע), אשר צורף למסמכי המכרז. ניהול המידע בפרויקט יבוצע בהתאם למסגרת המפורטת בנספח, המבוססת בין היתר על ת"י 19650.

52	מסמך ג'	1.5.3	בקשה להחריג אחראי לביקורת שימונה ויועסק על ידי המזמינה או הקבלן המבצע. האדריכל מבצע פיקוח עליון בלבד כהגדרתו בחוק ואינו הגורם הנכון למינוי אחראי לביקורת. בקשה להבהיר כי באחריות המזמינה למנות אחראי ראשי לביקורת (מפקח צמוד מטעם המזמינה, או מהנדס מטעם הקבלן).	הבקשה נדחית.
53	מסמך ג'	1.5.3(ב)	בקשה להבהיר כי מינוי האחראי לביקורת ייעשה על ידי המזמינה או הקבלן ולא האדריכל.	ראה התשובה בסעיף 52 לעיל.
54	מסמך ג'	1.5.4(יא)	האם המציע נדרש להכין את מלוא מסמכי המכרז לקבלנים או רק לסייע/לחוות דעה על מכרז שיוכן על ידי גורם נפרד מטעם המזמינה?	המציע לא יידרש להכין את מלוא מסמכי המכרז לקבלנים, אבל יהיה אחראי על הכנת כל הנספחים והמסמכים הטכניים שיצורפו למסמכי המכרזים, לרבות תכניות, מפרטים טכניים, רשימות וכתבי כמויות, ככל שיידרש.
55	הסכם	2.3	בקשה לסייג הצהרת בדיקת המקרקעין לגבי נתונים פיזיים שלא ניתנים לגילוי סביר במועד הגשת ההצעה – ובפרט מצב המבנה הקיים ומערכות התשתית המיועדות לניתוק ולהריסה.	ראה התשובה בסעיף 38 לעיל.
56	הסכם	2.7	הנוסח לא ברור - כלל היועצים המועסקים על ידי האדריכל הם קבלני משנה.	הנוסח ברור ונכון. כלל היועצים שיועסקו על ידי האדריכל יאושרו מראש על ידי המזמינה.
57	הסכם	2.8	בקשה לקבלת רשימת יועצים סופית.	ראה תשובה לסעיף 12 לעיל.
58	הסכם	4.1	בקשה לתשלום בגין אבני דרך חלקיות, בהתאם להתקדמות העבודה. מדובר בשלבים שאורכים זמן לא מבוטל, קשה מאוד לעבוד ולהעמיד צוות יועצים ללא תשלומי ביניים. בפרט שלבי תכנון מפורט והיתר.	ראה התשובה בסעיף 43 לעיל.
59	הסכם	4.1	בקשה למחוק או להגביל את זכות המזמינה לשנות חד-צדדית את אחוזי התשלום ופריסת אבני הדרך הקבועים במסמך ג'. ככל שתידרש גמישות	הבקשה נדחית.

	מסוימת, כל שינוי ייעשה בהסכמת הצדדים.			
הבקשה נדחית.	בקשה להגדיר מראש בהסכם את מנגנון עדכון התמורה בעקבות שינוי היקף התכנון, במקום עדכון חד-צדדי על ידי המזמינה.	5.2	הסכם	60
הבקשה נדחית.	בקשה להגדיר מראש מנגנון עדכון תמורה מוסכם, שיחול גם על עבודת תכנון חוזרת/נוספת הנדרשת כתוצאה משינויי מדיניות של הרשות או משינויים בהחלטות המזמינה/היזם – גם כאשר שינויים כאלה אינם משנים את היקף הפרויקט הכולל, אלא רק מחייבים תכנון מחדש או עבודה חוזרת.	5.2	הסכם	61
ראה התשובה בסעיף 44 לעיל.	בקשה להבהיר כי עיכובים שאינם בשליטת האדריכל (רשויות, מזמינה) לא יהוו הפרה. לוח הזמנים לשלבי התכנון ייבנה כרצף בשלבים, כאשר כל שלב נמדד ממועד השלמת/אישור השלב שקדם לו על ידי המזמינה ולא כמערך ימים קבועים הנמנים כולם באופן בלתי תלוי מצו התחלת עבודה.	6	הסכם	62
ראה התשובה בסעיף 44 לעיל.	בקשה להחריג איחור שאינו תלוי במתכנן, הנובע מעיכובים ברשויות השונות, כוח עליון, עיכוב מצד המזמינה וכד'.	6.3	הסכם	63
ראה סעיף 5.2 בהסכם.	בקשה להבהיר כי הארכת עבודות תבוצע בתוספת תשלום בגין העבודות הנוספות, בהתאם לסיכום מראש בין הצדדים.	8.2	הסכם	64
תמורה המגיעה לאדריכל תשולם בהתאם לחלק היחסי של העבודה שבוצעה על ידו במסגרת אותו שלב ביצוע, עד למועד ביטול ההתקשרות.	כיצד ייקבע חישוב התמורה אם ההסכם הופסק באמצע שלב תכנון ולא בסיומו המדויק?	9.2	הסכם	65
הבקשה נדחית.	בקשה לקבוע כי האדריכל אינו אחראי לשינויים במסמכים שבוצעו ללא אישורו.	9.3	הסכם	66

67	הסכם	9.5	בקשה להוסיף (בנוגע לפסקה 2 בסעיף) כי החלטות בסעיף זה יהיו בכפוף לבורר מוסכם.	הבקשה נדחית.
68	הסכם	10.3, 9.5	בקשה להבהיר כי העברת הזכויות בתכניות כפופה לתשלום מלוא התמורה המגיעה לאדריכל בגין השלבים שהושלמו בפועל, וכי הוראת סעיף 9.5 לא תחול כל עוד קיימת יתרת תמורה שלא שולמה לאדריכל בגין עבודה שהושלמה.	ככל שתיווצר מחלוקת כספית בין הצדדים היא תתברר בערכאות המתאימות, אולם לא יהיה בכך כדי לגרוע מזכותה של המזמינה לעשות שימוש בתכניות שהוכנו על ידי האדריכל.
69	הסכם	14.2-14.1	בקשה למנגנון הקטנה מדורג של ערבות הביצוע בהתאם להתקדמות הפרויקט ואישור אבני הדרך.	הבקשה נדחית.
70	הסכם	15.8	בקשה לעדכן את נוסח הסעיף להדדי.	הבקשה נדחית.
71	הסכם	נספח ג'	בקשה לעדכן כי היעדר התביעות נוגע לנושאי שכר בלבד, במקום "מכל סוג או מין שהוא".	הבקשה נדחית.

במקרה של סתירה בין התשובות לשאלות ההבהרה לבין הקבוע במסמכי המכרז, יגבר הקבוע במסמך זה.

מסמך זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כשהוא חתום בחתימה מחייבת של המציע, ביחד עם שאר מסמכי המכרז וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע לאמור בו.

שם המציע _____ חתימה _____