

## מינוי מנהל BIM

### מסמך דרישות עיריית ת"א

מהדורה	תיאור	תאריך	עורך
1.0	הפצה ראשונית	13.03.25	זהר רוני
2.0	הפצת מהדורה מחודשת.	01.02.26	ירדן הייבלום

כל הזכויות שמורות © מימוני הנדסה ויעוץ בע"מ, 2026  
מסמך זה נכתב עבור עיריית תל אביב והוא מהווה קניין רוחני של מימוני הנדסה ויעוץ בע"מ. אין להעתיק, לשכפל, להפיץ, לצלם או לעשות כל שימוש במסמך זה או בחלקים ממנו לכל מטרה שהיא, ללא קבלת אישור מראש ובכתב ממימוני הנדסה ויעוץ בע"מ.

## הקדמה

מנהל המודל הוא הגורם המרכזי בהובלת תהליך ה-BIM בפרויקט ומבטיח שהתוצרים המוגשים לעירייה יעמדו בסטנדרטים המקצועיים, בדרישות המידע ובאיכות המצופה. הדרישות מבוססות על מדיניות אגף מבני ציבור, תקן ISO 19650, מסמכי LOIN-BEP, והנחיות עבודה לתייעוד בסביבת הענן העירונית. יישום עקבי של ההנחיות מבטיח תיאום איכותי בין כלל היועצים, שקיפות מלאה מול העירייה ותשתית מידע אמינה להמשך חיי המבנה.

לאור האמור, נדרש כי מנהל המודל יעמוד בדרישות הבאות:

<p>תפקיד: <b>מנהל BIM של הפרויקט</b></p> <p>המומחה האחראי על כל היבטי המידע והמודלים הקשורים למבנים בפרויקט. תפקידו הוא לנהל, לפתח ולבצע בקרות איכות על המודלים ההנדסיים בתחום הבנייה, בנוסף ליצור את המודלים האחודים של המבנים, תוך כדי הבטחת תאימות למתודולוגיית BIM ולעבודה השוטפת של הצוותים.</p>
<p>כישורים נדרשים:</p> <p>ההנדס, אדריכל או הנדסאי עם רקע טכנולוגי וידע מעמיק ב-BIM בפרויקטים הנדסיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● לפחות 2 שנות ניסיון בעבודה עם ניהול ותיאום BIM ומידול בפרויקטים בתחום הבנייה.</li> <li>● או בעל תעודת הסמכה בתחום ה-BIM בבינוי.</li> </ul>

#	תחומי אחריות	תיאור
1	מימוש דרישות המזמין	מימוש הדרישות כמפורט ב <a href="#">פורטל המידע לתכנון הנדסי של עיריית תל אביב</a> - <a href="#">מתודולוגיה לניהול פרויקט בניה חדשה</a> , בנוסף כל דרישה נוספת ב-PIR לפי החלטת מזמין העבודה.
2	ניהול סביבת ה-CDE	הקמה, תחזוקה וניהול הרשאות בסביבת העבודה המשותפת (כגון ACC), כולל סנכרון המידע לענן העירייה בשלבים מוגדרים מראש בתהליך התכנון.
3	בקרת איכות המידע	ביצוע בקרות שוטפות על המודלים, תוך וידוא שכל האלמנטים המודלים עומדים בדרישות הפרויקט, תקנים בינלאומיים ונהלי האיכות.
4	תמיכה בהעברת מידע	אחריות על העברת המידע בין צוותי התכנון והתיאום, כולל הנחיות ברורות לגבי אופן העבודה והפורמטים הנדרשים להעברת המידע.
5	הקמת מודלים אחודים ותיאום מערכות 3D	תפקידו כולל יצירת מודלים אחודים ברמה ההנדסית עבור מבנים, כולל ייעוץ ותמיכה בהקמת מודלים מותאמים. ניהול מטריצת התנגשויות, הפקת דוחות התנגשות וביצוע ישיבות תיאום לפתרון סוגיות הנדסיות
6	סיוע בהכשרות	אחראי להעברת הכשרות בהתאם לדרישות ה-PIR.

תקציר תוצרים נדרשים באבני דרך (ניתן לראות בהרחבה ב PIR):

#	שלב	תוצרים נדרשים להגשה בענן המזמין
1	תכנון ראשוני	מודל בפירוט LOD 50-100, טבלאות שטחים ובדיקת אימות פרוגרמה.
2	תכנון סופי	מודל LOD 200, המכיל מידול גיאוטרי המפרט חלוקות של פירים ומערכות וכן מידול מיקום מערכות ותשתיות.
3	תכנון מפורט	מודל LOD 300, תוכניות מפורטות ורשימת תוכניות, דוח התנגשויות.