



מכרז פומבי דו-שלבי

10/2026

לניהול תכנון וניהול ביצוע

של עבודות פיתוח

ותשתיות בתמ"ל 1086,

קריית משה רחובות

מכרז פומבי דו-שלבי מס 10/2026

שם המכרז: ניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתיות בתמ"ל/1086 קריית משה רחובות.

המזמינה: ה.ל.ר – החברה לפיתוח רחובות בע"מ.

מטרת המפגש: מתן סקירה על הפרויקט, הבהרת תנאי הסף, מפרט השירותים הנדרש, הוראות מיוחדות ושלבי הליך המכרז.

לוח זמנים קריטי למכרז:

אירוע / שלב	תאריך / מועד אחרון	פרטים נוספים / הנחיות
מפגש מציעים (חובה)	מועד כנס המציעים הנוכחי	נוכחות חובה המהווה תנאי סף בהליך
הגשת שאלות הבהרה	22.09.2026	במייל בלבד (קובץ Word לכתובת (Rina.Mizrahi@hmr.co.il) חובה לוודא קבלה בטלפון 08-9480100
הגשת הצעות למכרז	11.10.2026	הגשה פיזית לתיבת המכרזים במשרדי החברה (רח' אופנהיימר 10, קומה 3, רחובות)
תוקף ערבות המכרז	01.04.2027	ערבות בנקאית אוטונומית בסך 80,000 ₪ בנוסח מדויק בלבד

במקרה של שינוי במועדי המכרז, הפרסום באתר החברה הוא המחייב.

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.



רקע ומאפייני השכונה

הסכם גג : בשנת 2022 נחתם הסכם גג בין משרד הבינוי והשיכון, עיריית רחובות וה.ל.ר.

מאפיינים ייחודיים : שכונה פעילה וצפופה הכוללת אזור תעשייה פעיל.

התחדשות עירונית רחבת היקף : הריסת כ-1,350 יח"ד קיימות ובניית כ-3,500 יח"ד חדשות במקומן.

קרקע משלימה (פנויה) : כ-4,500 יח"ד נוספות (מרביתן כבר שווק).

מצב התכנון והביצוע: כיום, לכלל שטחי השכונה בוצע תכנון מפורט בשלבים קודמים, אשר טרם הושלם במלואו. עבודות שלב א' בקרקע המשלימה הושלמו.

במקביל, ישנו קבלן ביצוע הפועל לשדרוג תשתיות ופיתוח ברחובות הורוביץ, סרנגה, יום הכיפורים ומרדד הקסמים.

הזוכה ייכנס לפרויקט פעיל ויידרש לבצע חפיפה וקליטת החומר הקיים, להמשיך את ניהול התכנון והביצוע, להשלים ולעדכן תכנון, לקדם תיאומים ואישורים ולהביא פרויקטים נוספים למכרז ולביצוע.

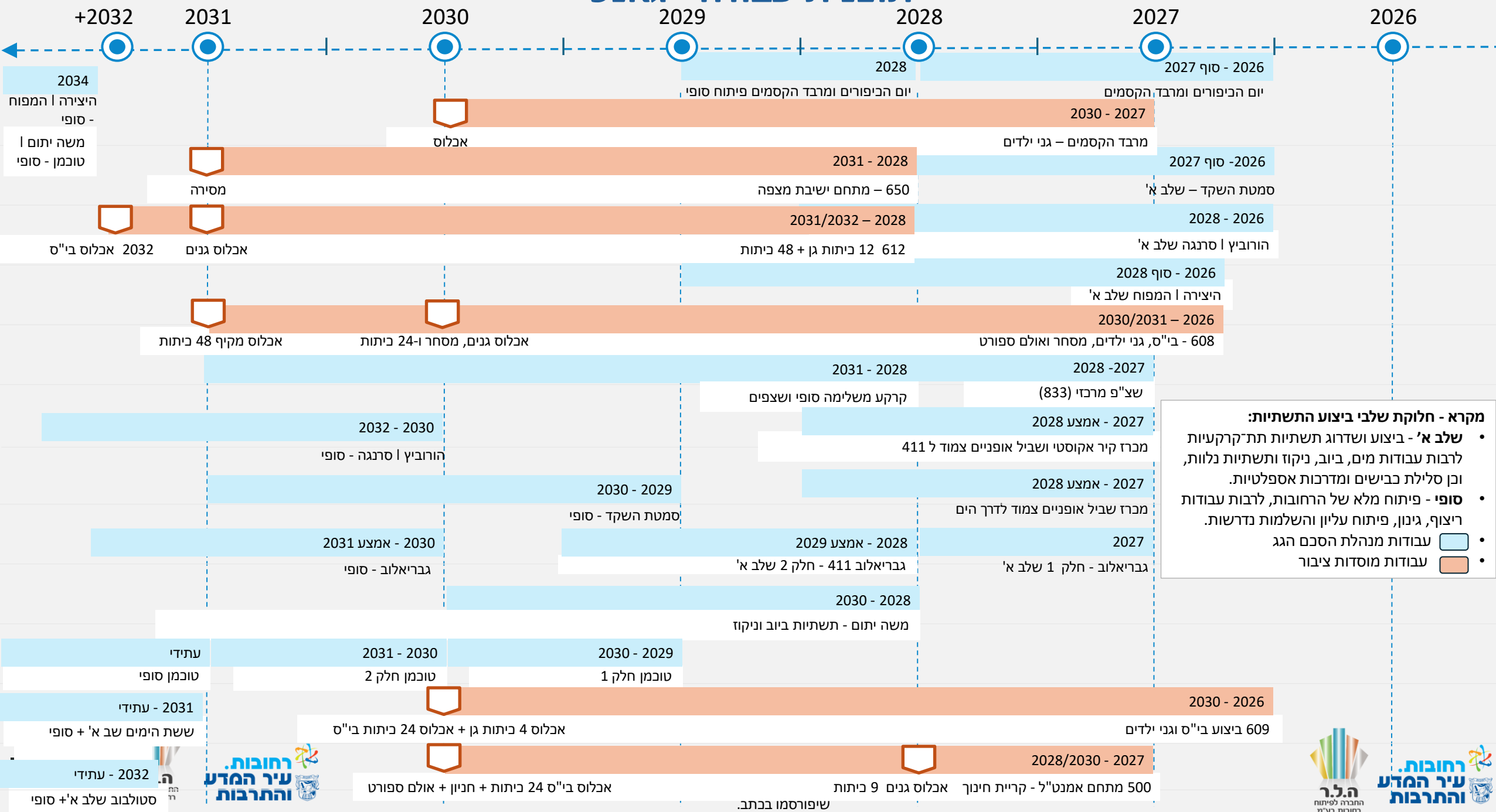
הפרויקט יבוצע בשלבים ובהתאם לתכניות העבודה, זמינות תקציבית ואישורים.

רכיב הפרויקט	היקף תקציבי מוערך (לביצוע)	יחידות דיור (יח"ד)	משך ביצוע מוערך
תמ"ל 1086 (פיתוח ותשתיות) *זמינות תקציבית נוכחית: כ-160 מלש"ח	כ-300 מיליון ₪	כ-7,000 יח"ד	כ-7 שנים
אופציה 1: תיקון לתמ"ל 1086	כ-300 מיליון ₪	כ-1,350 יח"ד	כ-5 שנים
אופציה 2: מתחם תל שלף (אנ"מ)	כ-200 מיליון ₪ (כ-220 דונם)	-	כ-10 שנים

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.

תוכנית עבודה - גאנט



קריטריונים ותנאי סף להשתתפות

1. תנאי סף מנהליים:

- ישות משפטית אחת רשומה בישראל (אדם פרטי או תאגיד) **לא תורשה הגשת הצעה משותפת (ג'וינט ונטור).**
 - אישורים בתוקף: ניהול ספרים, ניכוי מס במקור, תצהירי חוק עסקאות גופים ציבוריים, היעדר הרשעות והיעדר ניגוד עניינים (טפסים 3, 5, 6, 7).
 - קבלה על רכישת מסמכי המכרז על שם המציע (2,000 ₪).
 - השתתפות חובה במפגש מציעים זה.
- ערבות בנקאית אוטונומית בסך **80,000 ₪** בתוקף עד **01.04.2027** בנוסח מדויק (טופס 9).

2. תנאי סף מקצועיים למציע

- ניסיון בניהול ופיקוח פיתוח בשכונות מגורים (ב-10 השנים האחרונות):
 - **חלופה א':** פרויקט אחד של לפחות 3,000 יח"ד ובהיקף כספי מצטבר של לפחות 200 מלש"ח (לפחות 90% ביצוע/חשבון סופי).
 - או
 - **חלופה ב':** עד 4 פרויקטים הכוללים במצטבר לפחות 4,000 יח"ד ובהיקף כספי מצטבר של לפחות 300 מלש"ח (לפחות 90% ביצוע/חשבון סופי).
- וגם
- ניסיון בשכונה מאוכלסת (ב-5 השנים האחרונות):
 - ניהול ופיקוח על לפחות 2 פרויקטים של עבודות ציבוריות בתחומי שכונות מאוכלסות פעילות, בהיקף קבלני של לפחות 30 מלש"ח כל אחד.

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.



דרישות כוח אדם וצוות הליבה

מפקח ראשי	מנהל פרויקט ראשי	
מהנדס/הנדסאי רשום	מהנדס/הנדסאי אזרחי רשום	השכלה
מהנדס 5 שנים / הנדסאי 10 שנים	מהנדס 10 שנים / הנדסאי 15 שנים	ניסיון
10 השנים האחרונות	20 השנים האחרונות	תקופת צבירת ניסיון
לפחות 50% מתנאי הסף של המציע	לפחות 70% מתנאי הסף של המציע	היקף ניסיון נדרש
לפחות שנתיים	לפי סעיף תנאי הסף - 3 שנים	רציפות באותו אתר/שכונה
100%	100%	היקף משרה
פיקוח צמוד על ביצוע עבודות פיתוח ותשתיות למגורים	ניהול תכנון, תיאום הנדסי, ניהול ביצוע ופיקוח על עבודות פיתוח ותשתיות בשכונות מגורים	תחום הניסיון

הערה חשובה:

המציע מתחייב להוסיף מפקח נוסף ללא תוספת לשכר הטרחה עבור כל 40 מיליון ש"ח נוספים של היקפי חוזים פעילים לפי דרישת החברה.

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.

מפרט השירותים הנדרש מהחברה הזוכה

- **ניהול תכנון ותיאום הנדסי:** השלמת תכנון, התאמה למחירונים עדכניים, חידוש וקבלת אישורים מכל גורמי התשתית והרשויות ועדכון תכנון אם נדרש
- **ניהול מכרזי ביצוע:** הכנה, עריכה ובקרה של מסמכי מכרזי ביצוע, ליווי מול בקרת משרד הבינוי והשיכון (משב"ש), בדיקת הצעות והתקשרות עם קבלנים.
- **פיקוח על הביצוע:** פיקוח על עבודת הקבלן, איכות הביצוע, עבודה לפי תוכנית, אישור חומרים, עבודה מול מתכננים, פיקוח עליון, עבודה מול חברת בקרת האיכות, פתרון בעיות בזמן אמת, סנכרון בין המתכננים וכל הנדרש על מנת לפקח על ביצוע ע"פ התוכניות.
- **עבודה מול יזמים פרטיים:** תיאום תכנון, אישור אתרי התארגנות, מעקב ודיווח על שלבי התקדמות הבנייה.
- **ממשק מול משרד הבינוי והשיכון:** הכנת תוכניות עבודה, הגשות לוועדות שינויים/חריגים, ליווי ועדות חילוטים ונזקי יזמים, ליווי חשבונות עד לתשלום.
- **ניהול אתר, בטיחות ובקרה:** בקרה על דרישות בטיחות, ניהול סיכונים שוטף, שימוש חובה במערכות ניהול פרויקטים ותוכנות ההתקשרות של החברה.
- **תיאום מול תאגיד המים ("הבאר השלישית") :** ניהול ותיאום תכנון במכרזים משותפים (שכר טרחה ייעודי של 0.5% בגין רכיב זה)

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.

דגשים קריטיים להגשה ומניעת פסילת הצעה

⚠ מעטפה ראשית - סגורה ואטומה, ללא סימן מזהה, למעט שם ומספר המכרז.

בתוכה יוכנסו שתי מעטפות נפרדות, סגורות ואטומות.

מעטפה א'

1. מסמכי המכרז + הבהרות ועדכונים
 2. ערבות המכרז
 3. מסמכי הוכחת תנאי הסף והאיכות
- מקור + העתק - כל עותק בכריכת ספירלה עם חוצצים
USB עם סריקת כלל מסמכי מעטפה א' בקובץ PDF

מעטפה ב' - הצעה כספית

טופס ההצעה הכספית בלבד - מקור + העתק

ההצעה הכספית לא תופיע בעותק הדיגיטלי - שימו לב אם היא חשופה פיזית או דיגיטלית ההצעה תיפסל.

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.

שלבי בחינת ההצעות והערכת איכות (מכרז דו-שלבי)

חלוקת המשקולות בציון הכולל: 80% איכות | 20% מחיר

שלב א' - בדיקת עמידה בתנאי סף מנהליים ומקצועיים. (רק הצעות שעברו שלב זה ימשיכו לבחינת האיכות)

שלב ב' - רכיב איכות 80%

- ניסיון והמלצות המציע - 25%
- ניסיון, המלצות וראיון מנהל הפרויקט הראשי - 25%
- ניסיון, המלצות וראיון המפקח הראשי - 25%
- ניסיון בניהול ופיקוח בשכונה מאוכלסת - 15%
- ניסיון בעבודה מול משרד הבינוי והשיכון - 10%

סף איכות מינימלי: 50% מציון האיכות. הוועדה רשאית לזמן לראיון עד 5 מציעים המובילים באיכות.

שלב ג' - מחיר: (20%)

ייפתחו, ככלל, ההצעות הכספיות של 5 המציעים בעלי ציוני האיכות הגבוהים ביותר שעמדו בתנאי הסף. ההצעה הזולה ביותר תקבל את מלוא 20% ניקוד המחיר, ויתר ההצעות ינוקדו באופן יחסי.

$$\text{ניקוד מחיר} = 20 \times \frac{\text{ההצעה הנבחרת}}{\text{ההצעה הזולה ביותר}}$$

שלב ד' - ציון משוקלל (איכות + מחיר = ציון סופי)

ההצעה בעלת הציון המשוקלל הגבוה ביותר תדורג במקום הראשון.

ועדת המכרזים רשאית להכריז גם על המציע הבא בדירוג כ- "כשיר שני".

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.

הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה שיפורסמו בכתב.

שאלות ותשובות / שלב הבהרות

- מתן אפשרות למשתתפים לשאול שאלות כלליות להבהרה.
- **תזכורת :** תשובות בעל פה במפגש זה אינן מחייבות. רק תשובות והבהרות בכתב שיפורסמו באתר החברה בעקבות המפגש יהוו חלק מחייב ממסמכי המכרז.

תודה על ההשתתפות!

לשאלות הבהרה:
עד 22.9.2026 בשעה 12:00

בהצלחה לכל המציעים!

הבהרה משפטית: מצגת זו נועדה לסיוע ולהמחשה בלבד.
הנוסח המחייב הינו אך ורק המופיע במסמכי המכרז ובתשובות הרשמיות לשאלות הבהרה
שיפורסמו בכתב.