



יום שלישי 15 ספטמבר 2026
סימוכין 160926

שלום רב,

א.נ.,

הנדון: מכרז פומבי דו-שלבי מס' 10/2026 לניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתיות בתמ"ל 1086, קריית משה ברחובות.

פרוטוקול מפגש מציעים מתאריך 07/09/2026

משתתפים:

מיכאל כהן, מנכ"ל ה.ל.ר.
עינת מעוז, ראש מנהלת הסכם גג
עו"ד קרין כהן אורן, משרד שרקון בן עמי ושות'
רינה מזרחי, מנהלת מכרזים והתקשרויות
דורון גת – מהנדס מינהלת הסכם הגג
אנאל מקלף - מהנדסת במינהלת הסכם הגג
מציעים - משתתפי מפגש המציעים

כללי:

1. **פרוטוקול זה הינו חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ויש לצרפו כנספח למסמכי ההצעה כשהוא חתום**

ע"י המציע.

2. יודגש כי המצגת שהוצגה במהלך מפגש המציעים נועדה לצורך הצגת המכרז, הנגשת המידע ומתן סקירה כללית בלבד. בכל מקרה של סתירה ו/או אי התאמה, הנוסח המחייב הינו הנוסח המופיע במסמכי המכרז ובמסמכי ההבהרות הרשמיים שיפורסמו על ידי החברה.

3. תשובות והבהרות שניתנו בעל פה במהלך המפגש ניתנו לצורך הבהרה כללית בלבד ואינן מחייבות את החברה. רק הבהרות ותשובות שיינתנו בכתב ויפורסמו על ידי החברה יחייבו ויהיו חלק ממסמכי המכרז.

4. המצגת שהוצגה במסגרת מפגש המציעים מצורפת לפרוטוקול זה כנספח נפרד. על המציעים לחתום על המצגת ועל פרוטוקול זה ולצרפם להצעתם, כשהם חתומים כדיון, כחלק בלתי נפרד ממנה.

סקירת המכרז:

מפגש המציעים התקיים פרונטלי וכן באמצעות שימוש באפליקציית ZOOM ובמהלכו הוצג הפרויקט נשוא המכרז באמצעות מצגת ודברי הסבר וכן נתנו הבהרות המזמין, כמפורט להלן:

5. במסגרת המפגש ניתנה סקירה אודות הפרויקט והעבודות, לרבות מאפייני השכונה, סטטוס התכנון והביצוע והעבודות המתוכננות להמשך.

6. הובהר כי מדובר בפרויקט פעיל, רחב היקף ורב-שלבי, הכולל מספר מתחמים המצויים בשלבים שונים של תכנון וביצוע. במסגרת המצגת הוצגה תכנית העבודה הרב שנתית, הכוללת את שלבי הביצוע המתוכננים ולוחות הזמנים המשוערים לפרויקטים השונים.

חתימת הקבלן + חותמת

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 hlr@hlr.co.il



7. עוד הובהר כי הפרויקט מתנהל בסביבה עירונית מאוכלסת ובמתחם התחדשות עירונית פעיל, במקביל לעבודות של קבלני ביצוע, יזמים פרטיים וגורמים נוספים. הזוכה יידרש לפעול תוך תיאום וסנכרון שוטף בין כלל הגורמים הרלוונטיים.
8. הוצגו תנאי הסף ודרישות כוח האדם, לרבות הדרישות ביחס למנהל הפרויקט הראשי ולמפקח הראשי.
9. **הודגש כי זהות מנהל הפרויקט הראשי והמפקח הראשי המוצעים במסגרת ההצעה הינה מהותית ומהווה חלק בלתי נפרד מהצעת המציע. בעלי התפקידים שיוצגו במסגרת ההצעה הם בעלי התפקידים המיועדים לביצוע השירותים בפועל מטעם הזוכה, ולא תתאפשר החלפתם לאחר הזכייה, אלא במקרים חריגים, בכפוף להוראות המכרז ואישור החברה מראש ובכתב.**
10. הוצגו עיקרי השירותים הנדרשים מהזוכה, אופן הגשת ההצעות ושלביו בחינתן. הודגש כי מדובר במכרז דו-שלבי, וכי יש להגיש את ההצעה הכספית בנפרד, בהתאם להוראות המכרז. כמו כן, הובהר כי יש להקפיד הקפדה יתרה על מלוא הוראות המכרז הנוגעות לערבות המכרז, לרבות נוסחה, סכומה, תוקפה ואופן הגשתה.
11. ניתן לעיין במסמכי המכרז וכן בעדכונים, הודעות ומסמכי הבהרות שיפורסמו מעת לעת, באתר האינטרנט של החברה ובמשרדי החברה ברחוב אופנהיימר 10, רחובות. באחריות המציעים להתעדכן באופן שוטף בפרסומים באתר החברה עד למועד האחרון להגשת ההצעות.
12. המציעים נדרשים לקרוא בעיון את כלל מסמכי המכרז. פרוטוקול זה יוחזר כשהוא חתום על ידי המציע ויצורף למסמכי ההצעה בהתאם להוראות המכרז.

בהצלחה,

רינה מזרחי

מנהלת מח' חוזים ומכרזים

מסמך זה הינו חלק ממסמכי המכרז. יש להגיש מסמך זה כאשר הוא חתום בחתימת ידו של המציע ובחותמת חברת המציע יחד עם שאר מסמכי המכרז, וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע את האמור במסמך זה.

חתימת הקבלן + חותמת

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 hlr@hlr.co.il



יום שלישי 15 ספטמבר 2026

לכבוד
משתתפי מכרז פומבי מס' 10/2026

שלום רב,

הנדון: : מכרז פומבי דו-שלבי מס' 10/2026 לניהול תכנון וניהול ביצוע של עבודות פיתוח ותשתיות בתמ"ל 1086, קריית משה ברחובות. מסמך הבהרות מס' 1 עבור שאלות ונושאים שעלו

במסגרת מפגש מציעים מתאריך 07/09/2026

מס"ד	הזמנה/ חוזה מפרט	סעיף	שאלה	מענה
1.	מסמכי המכרז		האם קיימים תיאומים ו/או ממשקים מול נתיבי ישראל במסגרת הפרויקט?	במסגרת הפרויקט ייתכנו תיאומים נקודתיים מול נתיבי ישראל, בין היתר בנושא התחברויות לכביש 411, ככל שיידרש ובהתאם להתקדמות העבודות ולהנחיות הגורמים המוסמכים.
2.	מסמכי המכרז		מי יישא בעלויות הכרוכות בהעסקת מפקח בטיחות ו/או בעל תפקיד נוסף בתחום הבטיחות, ככל שיידרש בהתאם לתקנות החדשות הצפויות להיכנס לתוקף בחודש אוקטובר 2026?	ככל שעל המזמין תחול חובה למנות בקר בטיחות מטעמו, המזמין יישא בעלות העסקתו.
3.	מסמכי המכרז		האם עבודות התשתית והפיתוח צפויות להתבצע במקביל לעבודות היזמים הפרטיים ובמקביל למגורי תושבים בשכונה פעילה?	כן, העבודות צפויות להתבצע בסביבה עירונית מאוכלסת ופעילה ובמקביל לעבודות יזמים פרטיים.
4.	מסמכי המכרז		לנוכח תקופת חגי תשרי, האם ניתן לדחות את המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז?	החברה נעתרת לבקשה. המועד האחרון להגשת ההצעות יידחה ליום 11.10.26 לא יאוחר מהשעה 12:00 במשרדי החברה. כמו כן מועד אחרון לשאלות הבהרה יידחה ליום 22.09.26 לא יאוחר מהשעה 12:00. הודעה בדבר המועדים המועדכים תפורסם באתר החברה.
5.	מסמכי המכרז		בהתאם לדרישה להעמדת מפקח נוסף ללא תוספת לשכר הטרחה עבור כל 40 מיליון ₪ נוספים של היקפי חוזים פעילים, כיצד יחושב היקף החוזים הפעילים לצורך דרישה זו, ומהי התקופה שבמהלכה יידרש המפקח הנוסף?	40 מיליון לשנה.
6.	מסמכי המכרז		האם במסגרת הפרויקט קיים או צפוי לפעול מערך הבטחת איכות? ככל שכן, מהו הממשק הנדרש של מנהל הפרויקט מול מערך זה?	במסגרת הפרויקט לא צפוי לפעול מערך הבטחת איכות מטעם המזמין. מנהל הפרויקט והמפקח יידרשו לנהל, לבקר ולהפעיל את מערך בקרת האיכות, בהתאם למפורט במסמכי המכרז.

חתימת הקבלן + חותמת

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123, hlr@hlr.co.il

7.	מסמכי המכרז		מהו סטטוס התכנון בפרויקט? האם קיים כיום תכנון מפורט מוכן לביצוע, ומה היקף השלמות ועדכוני התכנון שיידרשו מהזוכה?	התכנון בפרויקט הושלם ברובו וקיים תכנון מפורט ביחס למרבית רכיבי הפרויקט. עם זאת, בשלב זה אין לראות בכלל התכנון כתכנון סופי ומאושר לביצוע. טרם פרסום מכרזי הביצוע יידרש הזוכה לבחון ולטייב את התכנון הקיים, לעדכן בהתאם לצורך, לבצע השלמות תכנון נקודתיות וכן לפעול להשלמת ולקבלת האישורים הנדרשים. היקף הפעולות המדויק ייקבע בהתאם למצב התכנון ולצרכים הפרטניים של כל אחד מהפרויקטים.
8.	מסמכי המכרז	5.3.1	לצורך עמידה בתנאי הסף הנוגע למספר יחידות הדיור, נבקש לאשר כי ניתן יהיה להכיר גם בשטחים בנויים בשימושים שאינם למגורים, כגון מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, בדרך של המרה ל"יחידות דיור אקוויוולנטיות", בהתאם למפתח המרה שייקבע על ידי המזמינה. ככל שהבקשה מתקבלת, נבקש להבהיר מהו מפתח ההמרה שיחול לצורך חישוב מספר יחידות הדיור האקוויוולנטיות.	הבקשה מתקבלת באופן חלקי. לצורך הוכחת העמידה בתנאי הסף, ניתן יהיה להכיר בשטחים בנויים המיועדים למסחר ולתעסוקה, לפי מפתח של 120 מ"ר בנוי = יחידת דיור אקוויוולנטית אחת. מספר יחידות הדיור האקוויוולנטיות שיוכרו מכוח המרה זו לא יעלה על 30% ממספר יחידות הדיור הנדרש בתנאי הסף. יתרת הדרישה, בשיעור של 70% לפחות, תוכח באמצעות יחידות דיור למגורים. שטחים המיועדים למבני ציבור לא יובאו בחשבון לצורך ההמרה.
9.	טבלת ניקוד האיכות	14.2.6, רכיב ה'	לעניין אמת המידה "ניסיון בעבודה מול משרד הבינוי והשיכון", נבקש לאשר כי ניסיון בעבודה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), במסגרת ניהול ופיקוח על פרויקטי פיתוח ותשתיות למגורים, יוכר כניסיון שווה ערך לעבודה מול משרד הבינוי והשיכון לצורך ניקוד האיכות. בהתאם, נבקש לאשר כי ניסיון כאמור יוכר הן ביחס למציע, הן ביחס למנהל הפרויקט והן ביחס למפקח המוצעים.	הבקשה מתקבלת. לצורך ניקוד אמת המידה שעניינה "ניסיון בעבודה מול משרד הבינוי והשיכון", יוכר גם ניסיון מוכח דומה בעבודה מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י), במסגרת ניהול ופיקוח על פרויקטי פיתוח ותשתיות למגורים דוגמת מכרז זה. ההכרה תחול ביחס למציע, למנהל הפרויקט ולמפקח המוצעים, ובלבד שהניסיון המוצג על ידי כל אחד מהם עומד ביתר דרישות אמת המידה ומגובה באסמכתאות הנדרשות בהתאם למסמכי המכרז.

חתימת הקבלן + חותמת

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 hlr@hlr.co.il

10.	הזמנה	5.3.1	מבוקש לשנות את התנאי כך שבמקום הדרישה לחשבונות חלקיים מאושרים בהיקף מצטבר של לפחות 90% מהיקף ההסכם, יידרשו חשבונות חלקיים מאושרים בהיקף מצטבר של לפחות 70% מהיקף ההסכם.	לא מאושר, תנאי הסף נשאר כפי שכתוב במסמכי המכרז.
11.	הבהרה יזומה - בהתאם להוראות נספח ב'3 ובשים לב לקבוע בסעיף 5.4.2.2 למכרז, מנהל הפרויקט נדרש להיות בעל ותק של שלוש שנים לפחות באותו אתר/שכונה.			

לתשומת לב המשתתפים, מסמך זה מהווה חלק ממסמכי המכרז. על כל משתתף לצרף להצעתו מסמך זה, וכן כל מסמך אחר שתוציא ה.ל.ר בעניין שבנדון, אם תוציא, כשהם חתומים על ידי המשתתף במכרז בתחתית כל עמוד.

חתימת הקבלן + חותמת

רח' אופנהיימר 10, בית הדר, פארק ת.מ.ר, רחובות 7670110

טל: 08-9480100, פקס: 08-9315123 hlr@hlr.co.il