



יום שלישי 22 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' 2**

מס"ד	הזמנה / חוזה / מפרט	סעיף	שאלה	מענה
1.	מסמכי המכרז		לאור מורכבות הפרויקט והיקף השירותים הנדרשים, נבקש לשקול את עדכון שיעור שכר הטרחה המינימלי שנקבע במכרז.	אין שינוי במסמכי המכרז
2.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	2.8, 2.9	בהתייחס לאומדן המוערך (ערך קבלני) של הפרויקט העומד על כ-300 מיליון ש"ח: 1. מהו היקף הביצוע הכספי בש"ח (ללא מע"מ) שבוצע ושולם בפועל עד כה באמצעות חברת הניהול הקודמת? 2. מהי עלות הביצוע הקבלני המצטברת שבוצעה עד היום?	האומדן הנותר לביצוע עומד על כ-300 מלש"ח. אין שינוי 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

3.	מסמך א' / נספח ב'2	2.8	נבקש לקבל תמונת מצב עדכנית ומפורטת לגבי סטטוס התכנון נכון למועד פרסום המכרז: א. האם קיימת תוכנית תיאום מערכות / בינוי ופיתוח מאושרת בקנ"מ 1:500? ב. האם קיימת תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) מאושרת לתחום התוכנית? ג. האם אושרה תוכנית תנועה (הסדרי תנועה זמניים וקבועים)? ד. האם התקבלו כלל האישורים והתיאומים הנדרשים מכלל גורמי התשתית החיצוניים (חח"י, בזק, טל"כ, תאגיד מים וביו, רשות ניקוז, נתיבי ישראל וכו')? ה. האם קיימת חוברת הנחיות ליזמים המאושרת על ידי החברה/הרשות המקומית? ו. האם מופו כלל הפלישות, המטרדים והפינויים בתחום התוכנית, ומהו הסטטוס התכנוני/משפטי של הטיפול בהם? האם פועל בפרויקט יועץ ייעודי ו/או שמאי פינויים מטעם המזמין?	א.ב. קיימות תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 ותצ"ר מאושרת. תיאום המערכות והתכניות לביצוע - לקראת הוצאת פרויקטים לביצוע/מכרזים יידרשו רענון ועדכון בהתאם לצורך. ג. הסדרי תנועה אושרו ביחס למכרזים המצויים בביצוע. לקראת פרסום כל מכרז נוסף יידרש להשלים ולאשר את הסדרי התנועה הזמניים הרלוונטיים. ד. בוצעו תיאומים מול גורמי התשתית הרלוונטיים. לקראת ביצוע העבודות יידרשו רענון וחידוש של חלק מהתיאומים והאישורים, בהתאם לצורך. ה. ישנו מסמך הנחיות ליזמים. ו. נושא הפלישות, המטרדים והפינויים מטופל על ידי מנהל הפרויקט ויועץ חיצוני, בשיתוף גורמי העירייה. הזוכה יידרש להמשיך את הטיפול בנושא במסגרת ניהול הפרויקט. אין שינוי במסמכי המכרז.
4.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	3.2.4	האם קיימת חברה לשיתוף ציבור, הסברה וקשרי קהילה המלווה את הפרויקט מטעם החברה/העירייה?	למזמינה קיימת התקשרות עם חברה הנותנת שירותי קשרי קהילה ובנוסף יש מינהלת להתחדשות עירונית.
5.	מסמך א' / נספח ב'2	3.2	האם יש בקרת איכות על קבלני הביצוע? האם ה.ל.ר מפעילה גורם חיצוני עצמאי מטעמה לצורך הבטחת איכות?	יש בקרת איכות. אין הבטחת איכות. אין שינוי 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

6.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	3.2.16, 3.2.17	כיצד משולם על ליווי היזמים הנרחב הנדרש? עפ"י תעריפי משהב"ש? שהרי זה תוספת לעבודת ליווי יזמים הרגילה בשכונות ומתומחר בתעריף משהב"ש גם כשכר נפרד. נבקש להבהיר כיצד יתומחר וישולם הליווי הנדרש? האם ישולם כשכר נפרד או שהוא נכלל בהצעת שכר הטרחה הכוללת?	כלול בתמורת היועץ. אין שינוי במסמכי המכרז.
7.	מסמך א' – הזמנה להציע הצעות	3.2.27	הואיל וחלק מהתכנון קודם כבר ע"י חברת הניהול הקודמת, ומנגד נוסח הסעיף קובע כי שכר הטרחה ישולם רק לאחר אישור כל התוכניות – נבקש להבהיר מהו שיעור שכר הטרחה המדויק שנותר לתשלום עבור חברת הניהול הנכנסת, ולוודא כי מנגנון התשלום יסקף את היקף העבודה, העדכונים והמשאבים שיידרשו בפועל מחברת הניהול החדשה.	עם פרסום כל מכרז לביצוע, יהיה זכאי מנה"פ לשכ"ט בסך השווה ל 10% משכ"ט לפרויקט בהתאם להוראות נספח ב 4. אין שינוי בתנאי המכרז.
8.	מסמך א' / נספח ב' 4	כללי	נבקש להבהיר באופן מפורט מהן אבני הדרך לתשלום שכר הטרחה לאורך הפרויקט, ובפרט מהו שיעור האחוזים מתוך שכר הטרחה הכולל המיועד לתשלום בגין שלב ניהול התכנון?	תשומת לב המציעים לנספח ב' 4 לחוברת המכרז. אין שינוי במסמכי המכרז.
9.	מסמך א' / מפרט השירותים	כללי	במסמכי המכרז צוין כי קיימים פרויקטים ומכרזים המתוכננים/מוכנים לביצוע מיידי. נבקש לקבל פירוט לגביהם: א. מהן העבודות והמכרזים המוכנים לביצוע מיידי? ב. מהם האומדנים התקציביים של עבודות אלו? ג. האם כבר קיימים קבלני ביצוע זוכים לעבודות אלו, או שהמכרזים טרם פורסמו?	כלל הנתונים הרלוונטים מופיעים לאורך מסמכי המכרז וכן במצגת סיור מציעים שעלתה לאתר החברה.

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.	מסמך א' – טופס הצעה כספית (טופס 2)	2	בטופס 2 נקבע שיעור מינימום להצעה כספית העומד על 2.5%. לאור מאפייניו הייחודיים והמורכבים של הפרויקט (עבודה בלב שכונה קיימת, צפופה ומאוכלסת, שלביות ביצוע ארוכות שנים וריבוי ממשקים), אחוז זה אינו משקף את העלויות הריאליות ואת היקף כוח האדם הנדרש על פי תנאי המכרז. נבקש מוועדת המכרזים לשקול ולהעלות את אחוז המינימום להצעה לשיעור של 3.5%.	אין שינוי במסמכי המכרז.
11.	14	5.3.2	לצורך עמידה בתנאי הסף הנוגע לניסיון בפרויקטים של עבודות ציבוריות בשכונה מאוכלסת, נבקש להבהיר ולאשר כי פרויקט פיתוח סביבתי רחב היקף, הכולל הקמת מתקנים ומבנים לשימוש הציבור וכן עבודות פיתוח ותשתיות נלוות, אשר בוצע בתחומי שכונה מאוכלסת ופעילה ובהיקף הכספי הנדרש בסעיף, יוכר כ"פרויקט של עבודות ציבוריות" לצורך עמידה בתנאי הסף.	המזמינה לא תבחן אופי פרויקט טרם תום המועד האחרון להגשת ההצעות למכרז ופתיחת תיבת המכרזים. אין שינוי במסמכי המכרז.
12.	14	5.3.2	לצורך עמידה בתנאי הסף הנוגע לניסיון בפרויקטים של עבודות ציבוריות בשכונה מאוכלסת, נבקש להבהיר ולאשר כי פרויקט להקמת מבנה ו/או מתקן ציבורי, אשר בוצע בתחומי שכונה מאוכלסת ופעילה ובהיקף הכספי הנדרש בסעיף, ואשר כלל במסגרת ביצועו גם עבודות פיתוח ותשתיות נלוות, יוכר כ"פרויקט של עבודות ציבוריות" לצורך עמידה בתנאי הסף.	ראה מענה לשאלה 11 לעיל. אין שינוי במסמכי המכרז.
13.	45	טופס מס' 8	נבקש להבהיר האם טופס מס' 8 נדרש ביחס למציע בלבד או גם ביחס למנהל הפרויקט ולמפקח הראשי המוצעים.	לא קיימת דרישה להגשת טופס מס' 8. המציעים רשאים לצרף את הטופס כשהוא מלא ע"י מזמיני העבודות והמלצות בנוסח חופשי.

חתימת הקבלן + חותמת

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

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



14.	טבלת ניקוד האיכות / רשימת התיוג	14.2.6 טופס / 10	נבקש להבהיר האם ההמלצות נדרשות להינתן באמצעות טופס מס' 8 בלבד, או שניתן לצרף המלצות בנוסח חופשי מטעם מזמיני עבודה עבור מנהל הפרויקט והמפקח הראשי המוצעים. כמו כן, האם ניתן לצרף המלצות בנוסח חופשי גם עבור המציע.	ראה מענה לשאלה 13 לעיל.
-----	---------------------------------------	------------------------	--	-------------------------

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