

רשות מקרקעי ישראל החטיבה העסקית – אגף פיתוח

**מכרז מס' 105/2025 - לרכישת שירותי ניהול לתכנון וביצוע (כולל פיקוח צמוד) של עבודות
פיתוח**

מענה לשאלות הבהרה

א. פירוט שינויים בתנאי המכרז:
(כל השינויים מופיעים במודגש בחוברת המכרז בנוסח המתוקן המצורף)

פרק א':

1. תיקון טעות סופר בתחתית עמוד הכותרת (עמ' 1) – "מכרז 105/2025 – לרכישת שירותי ניהול לתכנון וביצוע (כולל פיקוח צמוד) של עבודות פיתוח" – ולא כפי שהיה.
2. סעיף 5.1.4 – השמטת המילה "שכירים". בהתאם, התאמת יתר תנאי המכרז לתיקון זה בסעיפים שונים.
3. סעיף 5.1.5 – הארכת משך הזמן עד למועד הקובע, שבו ניתן להציג ניסיון בהיקף כספי של המציע. התקופה נקבעה ל-7 שנים (במקום 5 שנים). בהתאם, התאמת יתר תנאי המכרז לתיקון זה בסעיפים שונים (לרבות טבלת האיכות בסעיף 6.3.8).
4. סעיף 6.2.1 – הגשת ערבות הצעה – הארכת מניין הימים להגשתה – בתוך 14 יום (במקום 7).
5. סעיף 14.2(ה) – תוספת בתחילת הסעיף: **"במסגרת אספקת שירותי תכנון שתמורתן גלובאית - ..."**

פרק ב':

6. סעיף 4.2.2 – עמודה חמישית בטבלה – **"..היקף כספי מבוצע בניהול המציע בשבע שנים האחרונות"**.
7. סעיף 5.2.1 – תיקון טעות סופר – **"..ציון האיכות - יינתן בהתאם לטבלת הניסיון בסעיף 4.2.4.1 לחוברת ההצעה.."**
8. סעיף 5.2 – עמודה חמישית בטבלה – **"..בזמן ניהולו על-ידי המועמד בעשר שנים אחרונות"**.
9. סעיף 5.3.3 – עמודה חמישית בטבלה – **"..בזמן ניהולו על-ידי המועמד בעשר שנים אחרונות"**.

ב. טבלת מענה לשאלות הבהרה:

מס"ד	השאלה	פרק	סעיף	תשובה
1	מבוקש כי שנת הבדק בפרויקט תשתיות ציבוריות תיחשב כמועד סיום הפרויקט.	כללי	1	תנאים לסיום שירותי ספק לניהול בגין אתר כלשהו - ראה האמור בפרק ג' (2) סעיף 1.8
2	האם הפרדה מפלסית בתחומי ישוב עירוני הכולל (עבודות עפר, קירות תומכים, ניקוז, מים, ביוב, כבישים, תאורה וגיבון) יכול להיחשב כתשתיות ציבוריות/ עירוניות?	הגדרות 3.	ח-ט	כן, כמופיע בסעיף ההגדרות, ובתנאי שאינן בגדר דרכים ותשתיות ארציות
3	האם פיתוח תשתיות נמל ימי בתחום עירוני הכוללות (ע"ע, כבישים, ניקוז, מים, ביוב, גיבון) נחשבות כעבודות ציבוריות/ עירוניות? ובכלל נדרש לפרט מה מוגדר כעבודות פיתוח ציבוריות לטובת פירוט ניסיון אנשי הצוות	הגדרות	ח	פיתוח תשתיות נמל ימי בתחום עירוני נחשבות כעבודות ציבוריות עירוניות. ובלבד שאין מדובר בעבודות להנדסה ימית (תחום אחר).
4	האם הנדסאי בעל ותק של 10 שנים ומעלה המועסק בהעסקה ישירה בחברה, יכול להיות אחד משלושת המהנדסים במשרד?	5	5.1.4	לא. אין שינוי בתנאי המכרז
5	פרויקט תשתיות בהיקף של 70 מלש"ח ומעלה, לוח הזמנים להשלמתו ומסירתו למזמין הינה מעל 5 שנים ברובם הגדול של המקרים. בנוסף עבודות פיתוח של שכונות נמשכות בשלבים ובמתחמים שונים האם נחשבים כפרויקט אחד? מבוקש להגדיל את לוח הזמנים לפרויקטים המדווחים ל-10-8 שנים על מנת לאפשר הצגה נכונה של העבודות.	5	5.1.5	ככלל, פיתוח של כמה מתחמים בשכונה אחת נחשב לפרויקט אחד. גם אם השכונה מחולקת למתחמים ושונים. עדיין נחשבת פרויקט אחד. הבקשה להגדלת לוח הזמנים בסעיף 5.1.5 - מתקבלת (חלקית) - התקופה מוארכת ל-7 שנים. ביצוע בהיקף הכספי שהוגדר צריך להתבצע בתקופה של 7 שנים עד למועד הקובע.
6	פרק 6 - קביעת ציון איכות 6.3.8 - טבלה A השאלה: מבקשים להרחיב את שנות הניסיון הנדרשות עבור ניהול תכנון סטטורי לתוכניות שפורסמו למתן תוקף ל-15 שנים, עבור ניסיון מהנדס ראשי.	פרק 6	6.3	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
7	הגורם הנמדד- מציע. הוגדר ציון מקסימלי בניהול ביצוע מצטבר של המציע ב- 5 השנים האחרונות בהיקף של 670 מלש"ח ומעלה. האם ע"מ להגיע לציון המקסימלי עלינו להציג רשימת פרויקטים שונים ממזמינים שונים ובהיקפים שונים, ולצורך הוכחה יש לצרף חשבונות סופיים וחשבונות ביניים על כל פרויקט?	פרק א'	6.3.8	אין מניעה כי הניסיון המפורט בטבלה, יורכב מפרויקטים שונים בהיקפים שונים. אין חובה למסמכים ספציפיים בשלב זה, אלא בהתאם לדרישה - כל מסמך או מידע רלוונטיים. יש למלא את הטבלה בהתאם להוראות בחוברת ההצעה.

8	הגורם הנמדד- מציע, ניסיון בניהול עבודות תכנון סטטוטורי: האם ניוד שטחים במסגרת שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בהיקפים משמעותיים ייחשב כניסיון בניהול עבודות תכנון סטטוטורי?	פרק א'	6.3.8	ניוד שטחים במסגרת שינוי תב"ע בסמכות ועדה מקומית בהיקפים כלשהם לא ייחשב כניסיון בניהול עבודות תכנון סטטוטורי.
9	הגורם הנמדד- ראש צוות. הוגדר ציון מקסימלי בניהול פרויקטים מצטבר שאותו ראש צוות ניהל ב- 10 השנים האחרונות בהיקף של 900 מלש"ח ומעלה. האם ע"מ להגיע לציון המקסימלי עלינו להציג רשימת פרויקטים שונים ממזמינים שונים ובהיקפים שונים, ולצורך הוכחה יש לצרף חשבונות סופיים או חשבונות ביניים על כל פרויקט?	פרק א'	6.3.8	אין מניעה כי הניסיון המפורט בטבלה, יורכב מפרויקטים שונים בהיקפים שונים. אין חובה לצרף חשבונות בשלב זה, אלא בהתאם לדרישה - כל מסמך או מידע רלוונטיים. הועדה רשאית לדרוש אותם בכל שלב. יש למלא את הטבלה בהתאם להוראות בחוברת ההצעה.
10	הגורם הנמדד- ראש צוות. האם ניסיון קודם בניהול פרויקטים ב 10 שנים האחרונות מחייב פרויקטים שהסתיימו, או אפשר לקחת גם פרויקטים שבביצוע, וההוכחה תהיה חשבונות ביניים?	פרק א'	6.3.8	ניתן להציג גם פרויקטים שבביצוע. יש להציג אסמכתא/ות להוכחת תקופת ניהול הפרויקט ע"י המועמד.
11	הגורם הנמדד- מהנדס ראשי הוגדר ציון מקסימלי בניהול פרויקטים מצטבר שאותו ראש צוות ניהל ב- 10 השנים האחרונות בהיקף של 1,100 מלש"ח ומעלה. האם ע"מ להגיע לציון המקסימלי עלינו להציג רשימת פרויקטים שונים ממזמינים שונים ובהיקפים שונים, ולצורך הוכחה יש לצרף חשבונות סופיים\חשבונות ביניים על כל פרויקט?	פרק א'	6.3.8	אין מניעה כי הניסיון המפורט בטבלה, יורכב מפרויקטים שונים בהיקפים שונים. אין חובה לצרף חשבונות בשלב זה, אלא בהתאם לדרישה - כל מסמך או מידע רלוונטיים. הועדה רשאית לדרוש אותם בכל שלב. יש למלא את הטבלה בהתאם להוראות בחוברת ההצעה.
12	הגורם הנמדד- מהנדס ראשי האם ניסיון קודם בניהול פרויקטים ב 10 שנים האחרונות מחייב פרויקטים שהסתיימו, או אפשר לקחת גם פרויקטים שבביצוע, וההוכחה תהיה חשבונות ביניים?	פרק א'	6.3.8	אפשר להציג פרויקטים שבביצוע, ואין הכרח להציג רק פרויקטים שהסתיימו.
13	בקר חשבונות: האם ניתן להציג את אחד המהנדסים שעובדים בשכירים בחברה והוצגו בטבלה 4.2 בחוברת ההצעה, שהינם בעלי ניסיון בבדיקה ועריכת חשבונות תכנון וביצוע פרויקטים הנדסיים? אם כן- מה ההוכחה הנדרשת	פרק א'	5.1.7 (ג')	כן , בכפוף לסעיף 5.3 לא יוכל ללהיות מוצע במקביל כראש צוות או מהנדס ראשי. להוכחת עמידה בתנאי הסף נדרש למלא הטבלה בפרק ב- חוברת ההצעה, סעיף 4.2.4.3. אין יותר חובה שהמהנדסים יהיו שכירים, ראו שינוי לעניין זה (סע' 5.1.4)
14	נדרשת ערבות דיגיטלית תוך 7 ימי עבודה מיום קבלת דרישה מעורך המכרז. האם אפשר להאריך ל- 14 יום ע"מ שיהיה מספיק זמן לארגן את הנ"ל מהבנק?	פרק א'	6.2.1	הבקשה מתקבלת. ראה תיקון סעיף 6.2.1
15	סעיף 6.3.8 טבלה A - מהנדס ראשי - נבקש להגדיל את התקופה המקסימאלית של ניסיון של מהנדס ראשי בניהול פרויקטים של עבודות פיתוח ציבוריות ל- 15 שנים.	א'/6.3	6.3.8 - A	הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז

16	מבוקש להבהיר האם היקף כספי מבוצע בתקופת הניהול שנדרש להציג בטבלה 4.2.2 מתייחס לביצוע ב- 5 שנים האחרונות או לביצוע מתחילת הפרויקט.	ב'	4.2.2	המזיע נדרש להציג את ההיקף הכספי שבוצע בשבע שנים האחרונות (ר' לעיל, תיקון סעיף 5.1.5), ובלבד שבתקופה זו הפרוייקט היה בניהולו, ללא קשר לתחילת הפרוייקט.
17	מבוקש לאשר הגשת פיתוח אזורי תעשייה ו/או תעסוקה. מדובר בפיתוח הכולל תשתיות זהות לשכונות מגורים ואף מורכבות יותר.	ניסיון קוד	5.1.6	הניסיון הקודם בניהול ביצוע עבודות פיתוח הנדרש לצורך סעיף 5.1.6, כולל גם ניסיון בניהול ביצוע עבודות פיתוח באזורי תעשייה/תעסוקה ובלבד ש- 70% מיח"ד הכוללות (האקוויולנטיות), הן ביעוד למגורים. בהתאם לסעיף ההגדרות - 3(ה), יח"ד אקוויולנטיות מוגדרת, בין היתר, כ- "100 מ"ר שטחים עיקריים לבינוי ביעודים סחירים שאינם מגורים". הגדרה זו כוללת גם אזורי תעשייה/תעסוקה.
18	מבוקש לאפשר בניסיון המזיע גם ניסיון בפיתוח אזורי תעשייה/תעסוקה בהתאם לשטח הפיתוח	טבלה A	6.3.8	ראה תשובה לעיל לעניין יח"ד אקוויולנטיות, יפה גם לסעיף 6.3.8.
19	קביעת מנגנון הצעת מחיר ללא מחיר מינימום ופסילה רק של הצעת מחיר שחורגת ב- 15% מהמחיר הנמוך ביותר תגרום לקבלת הצעות נמוכות ועלולות להוביל לאיכות שרותי תכנון וניהול נמוכים. נבקש לשקול שנית את המנגנון המוצע ולשלב רכיב איכות 80% ומחיר 20% בהתבסס על ציוני האיכות במכרז.	פרק א + ג	א-11, פרק ג	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
20	האם חברה אחת תוכל לגשת למכרז של תכנון 101/2025?	תנאי סף	5.4.1	התשובה חיובית, חברה אחת תהיה כפופה למגבלות בסעיף 5.4 (חברות בבעלות משותפת תיחשבנה כחברה אחת המגישה הצעות בשני המכרזים).
21	האם ניתן להחשיב גם פרויקט ניהול ביצוע כבישים? ע"מ 10 במכרז	תנאי סף	5.1.5	ראה הגדרת תשתית ציבורית עירונית בסעיף 3(ט) למכרז. כבישים עירוניים הנם בגדר תשתית ציבורית עירונית.
22	האם ניתן להגדיל את טווח השנים במקום 5 השנים האחרונות ל 10 שנים האחרונות? ע"מ 10	תנאי סף	5.1.5	הבקשה מתקבלת חלקית. התקופה מוארכת ל-7 שנים. ביצוע בהיקף הכספי שהוגדר צריך להתבצע בתקופה של 7 שנים עד למועד הקובע.
23	האם יכול להציג פרויקט של מסילת רכבת?	תנאי סף	5.1.5	לא
24	האם מציע יכול להיות גם ראש צוות? ע"מ 11	צוות	5.1.7	כן
25	האם עבודות של כביש עירוני שקודם למטרת אכלוס שכונת נחשב לפרוייקט עבודות פיתוח ציבוריות? ע"מ 10	תנאי סף	5.1.5	כן
26	מבקש לדחות את מועד הגשת המכרז בשבועיים לאחר מתן תשובות לשאלות הבהרה ע"מ 5	כללי- הגשה	2	הבקשה מתקבלת. ראה המועדים המתוקנים לעניין ההגשה.
27	נבקש בסעיף 17.1 + 17.2 להסכם בעמוד 110 כי המשפט "מעשה או מחדל של הספק", יתוקן כך שירשם "מעשה או מחדל רשלניים של הספק",	פרק ה'	17.1+17.2	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.

28	נבקש בסעיף 17.5 להסכם בעמ' 110 להסכם, כי בסוף הסעיף יתווסף – "והכל בכפוף להוראות סעיף 17.6"	פרק ה'	17.5	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
29	האם ניתן לגשת ללא השתתפות במפגש מציעים? במידה וכן נשמח לקבל את החומרים שהוצגו במפגש	פרק א'	2	ניתן להגיש הצעה גם אם לא השתתף נציג המציע בכנס.
30	נבקש להציג לתנאי האיכות פרויקטים עבודות פיתוח ותשתיות שבוצעו בתוך ה-10 שנים שקדמו למועד הקבוע, ולא בתוך 5 שנים כפי שמבוקש	פרק א'	5.1.1	ככל והשאלה מכוונת לסעיף 5.1.5 - הבקשה מתקבלת חלקית. התקופה מוארכת ל-7 שנים. ביצוע בהיקף הכספי שהוגדר צריך להתבצע בתקופה של 7 שנים עד למועד הקובע.
31	נבקש לאפשר הגשה של ראש צוות בעל תואר אקדמי בתחום ההנדסה שהינו הנדסאי ולא רק מהנדס	פרק א'	5.1.7 א'	התשובה חיובית. הנדסאי מוסמך יוכר כבעל תואר אקדמי בתחום ההנדסה.
32	א - 'נבקש לאשר עבור ראש הצוות גם השכלה כהנדסאי רשום אשר עומד ביתר דרישות הסעיף, לרבות ניסיון של לפחות 10 שנים בניהול פרויקטי תשתיות ציבוריות, כתחליף לדרישת ההשכלה האקדמית. ב - בנוסף נבקש לעדכן באמות המידה בסעיף 6.3.8 קבלת ניקוד מלא עבור ראש צוות שהינו הנדסאי.	מסמכי המכרז	5.1.7 (א)	א - ראה התשובה לעיל ב - הבקשה נדחית, אין שינוי בטבלת האיכות סעיף 6.3.8.
33	נבקש לאפשר הגשה של מהנדס ראשי בעל 7 שנות ניסיון בניהול פרויקטים עבודות פיתוח תשתיות, ולא 10 שנים כפי שמבוקש	פרק א'	5.1.7 ב'	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
34	טבלה A - נבקש שהציון המקסימלי לראש צוות יינתן לראש צוות מתחום ההנדסה, כלומר לא רק למהנדס אזרחי אלא גם להנדסאי	פרק א'	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
35	טבלה A - נבקש לקבל הבהרה האם ההיקף הכספי המוגדר לראש צוות ומהנדס ראשי ב-10 שנים האחרונות, הוא היקף כספי/תקציבי של הפרויקט, כלומר לא בהכרח מה שבוצע בפועל	פרק א'	6.3.8	בטבלה A - ההיקף הכספי המוגדר לראש צוות ומהנדס ראשי ב-10 שנים האחרונות, הוא היקף מצטבר שבוצע בפועל , לא היקף תקציבי כולל של הפרויקט.

36	על-פי האמור בסעיף התמורה ונספח התמורה למסמכי המכרז, בניגוד למנגנון שנקבע במכרז הקודם, הושמטו מהנוסח הנוכחי גבולות הגזרה לשכר הטרחה, אשר בעבר כללו רף מינימלי ורף מקסימלי בהתאם להיקף הפרויקט. השמטה זו יוצרת עיוות מהותי בזירת התיחור – ובפרט במכרזים המתבצעים מול רשויות מקומיות – ומאפשרת הגשת הצעות גרעוניות ובלתי ריאליות, אשר אינן משקפות את העלות האמיתית של השירותים. מצב זה טומן בחובו סיכון ממשי לפגיעה מתמשכת ברמת ואיכות השירות למזמין, ואף לחשיפה להפרות חוזה בשל אי-יכולת ממשית של הזוכה לעמוד בדרישות המכרז. לאור האמור, נדרשת החזרת מנגנון גבולות הגזרה לשכר הטרחה – ובפרט קביעת רף מינימלי – כפי שיושם במכרז הקודם, וזאת לשם שמירה על תחרות הוגנת, מניעת הצעות בלתי סבירות, והבטחת יציבות מקצועית וכלכלית של נותני השירותים לאורך תקופת ההתקשרות.	פרק א	13-14	הבקשה נדחית, אין שינוי בנוסח.
37	טבלה א'1 - חבילה A1 - נבקש כי שכר ניהול התכנון יעמוד על 11.5% (כמוגדר במכרז כשכר לניהול תכנון בעמוד 28) מאומדן הפרויקט ולא מהוצאות התכנון	פרק א'	13	הבקשה נדחית. טבלה א'1, חבילה A1, קובעת את שכר הבסיס בשיטת עמלה לפי הוצאות בפועל. בשונה מכך, החלוקה הקבועה בסעיף 14.2 ה. עוסקת בחבילות שירותים בהם התמורה היא בשיטת עמלה הגלובאלית. הבקשה נדחית. ויודגש שכר הבסיס נגזר מהוצאות התכנון בפועל ולא מתקציב הפרויקט.
38	טבלה א'1 - חבילה A3 - נבקש כי שכר ניהול התכנון יעמוד על 11.5% (כמוגדר במכרז כשכר לניהול תכנון בעמוד 28) + 10% עמלת חברה מנהלת (כמוגדר במכרז כשכר לעמלת חברה מנהלת)	פרק א'	13	הבקשה נדחית. טבלה א'1, חבילה A3, קובעת את שכר הבסיס בשיטת עמלה לפי הוצאות בפועל. בשונה מכך, החלוקה הקבועה בסעיף 14.2 ה. עוסקת בחבילות שירותים בהם התמורה היא בשיטת עמלה הגלובאלית.
39	טבלה א'1 - חבילה C1 - נבקש כי שכר ניהול התכנון יעמוד על 11.5% + 10% עבור עמלת חברה מנהלת	פרק א'	13	הבקשה נדחית, ראה לעיל.
40	טבלה א'2 - חבילה A3 - נבקש כי שכר ניהול התכנון יעמוד על 11.5% מאומדן הפרויקט + 10% עמלת חברה מנהלת	פרק א'	13	הבקשה נדחית, ראה לעיל.
41	טבלה א'2 - חבילה C2 - נבקש כי שכר ניהול התכנון יעמוד על 11.5% + 10% עבור עמלת חברה מנהלת	פרק א'	13	הבקשה נדחית, ראה לעיל.
42	טבלה א'3 - חבילה D3 - נבקש לדעת אם גם איסוף גיאופיזיים ואיתור תשתיות נכללים בחבילה	פרק א'	13.1.3	חבילה D3 נועדה להזמנת פעולות תומכות תכנון. איתור תשתיות נכלל בחבילה, איסוף גיאופיזיים אינו נכלל בחבילה.
43	נבקש להבהיר במידה ורמ"ו/א הרשות המקומית מעוניינים להתקשר עם החברה המנהלת לפרויקטי בינוי, איזו תוספת תינתן על אחוזי העמלה המצוינים בטבלה ב' שכן האחוזים המצוינים הם בגין פרויקטים של פיתוח ותשתיות	כללי	כללי	המכרז מיועד לפרויקטים של פיתוח תשתיות לרבות מבנים הנדסיים המהווים חלק ממערכות התשתיות. אין שינוי באחוזי העמלה המצוינים בטבלה ב'. המכרז לא מיועד לפרויקטים של בינוי, כגון בתי ספר וגני ילדים.

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>13</p>	<p>פרק א'</p>	<p>השאלה מתייחסת לטבלאות א'2 ו-ב' תחת סעיף מס' 13 "תמחור חבילות השירותים – כללים לקביעת התמורה בתיחור": בטבלאות אלו הוגדרו ערכי המקסימום ("שכר הבסיס") של העמלות לחברה המנהלת שבמסגרת התיחור ינתנו הנחות על עמלות אלו. עפ"י ניסיונו ומהכרותו עם תכולת העבודה הנדרשת בכל אחת מחבילות השירותים, שכר הבסיס הנקוב בטבלאות אלו אינו סביר ונמוך בכ 10%-20% (כתלות בהיקף הוצאות הפיתוח הישירות) מהנדרש, וזאת בשים לב שבמסגרת התיחור נדרשת הנחה בלבד ללא אפשרות לתוספת. נבקש לבחון שוב את ערכי שכר הבסיס ולהעלות את ערכם בלפחות 10%.</p>	<p>44</p>
<p>הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז</p>	<p>13</p>	<p>פרק א'</p>	<p>השאלה מתייחסת לטבלאות א'1, א'2 ו ב' : במסגרת קביעת שכר הבסיס לחבילות השירותים C1 ו C2 וכן B1 ו B2 הופחת שכר הבסיס לחבילות השירותים לרשויות המקומיות בערכים שנעים בין 2.67% ל 1.74% (כתלות בהיקף הוצאות הפיתוח הישירות). ההפחתה נובעת, עפ"י תכולת השירותים שהוגדרה, מכך שבעבודה מול הרשויות המקומיות לא תידרש החברה המנהלת לספק שרותים של "התקשרות עם יזמים, קבלנים וספקים". ההפחתה משקפת הפחתה בסך של 20% ממחיר הבסיס של חבילת השירותים עבור רמ"י לעומת חבילת השירותים עבור הרשות המקומית. ערך הפחתה זה אינו סביר למול הפחתת תכולת השירותים והפעילויות שנחסכות מהחברה המנהלת. נבקש להקטין את ההפחתה בחצי ולהעמידה על 10% במקום 20% כנקוב כיום במסמכי המכרז.</p>	<p>45</p>
<p>הבקשה מתקבלת. ראה המועדים המתוקנים לעניין ההגשה.</p>	<p>2</p>	<p>פרק א'</p>	<p>מועד הגשת ההצעות נקבע לתאריך 10.8.2025 יום א' בשבוע עד השעה 15:00. בשל התקופה הבטחונית בה אנחנו נמצאים (חלק נכבד מעובדי החברה נמצאים בשרות מילואים פעיל) ובשל חודשי הקיץ (תקופת חופשים) נבקש לדחות את מועד הגשת ההצעות בשבועיים.</p>	<p>46</p>
<p>מסילות ברזל אינן בגדר תשתיות הרלוונטיות לצורך מכרז זה. הבקשה נדחית אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>ק ח"ס, 3</p>	<p>פרק א'</p>	<p>היות שמסילות רכבת הינן תשתיות המשמשות לצרכים ציבוריים, הרי שאלו עונות להגדרה של תשתיות ציבוריות. בהתאם, נבקש כי הגדרה "תשתיות ציבוריות" (כמפורט בסעיף ח'3 להליך המכרז) תכלול גם מסילות רכבת.</p>	<p>47</p>
<p>תחנות רק"ל אינן בגדר תשתיות הרלוונטיות לצורך מכרז זה. הבקשה נדחית אין שינוי בתנאי המכרז.</p>	<p>ח</p>	<p>הגדרות</p>	<p>מבקשים להבהיר כי תחת הגדרה של "תשתיות ציבוריות" נכלל גם פרויקטים לניהול תחנות רק"ל תת קרקעיות.</p>	<p>48</p>

49	נבקש להבהיר בנושא תכנית בינוי - האם התוספת של חצי אחוז עבור התכנית זה הוספה נניח $5\% + 0.5 = 5.5\%$ או הכפלה $5 * 1.05\% = 5.25\%$	תמחור 13.	טבלה ב	אין תוספת של חצי אחוז. התוספת במקרים בהם תידרש הכנת תכנית בינוי היא 5% או 10% ביחס לעמלות המוגדרות בטבלה ב' (עמוד 25), תלוי בחבילת השירותים. ראה דוגמאות בפרק ג'-3
50	בנושא טבלה של ערכי מקסימום לעמלה גלובלית נבקש להגביל את האחוז ההנחה שניתן לתת בתיחור לאחוז סביר ומתאים בשוק כמו הדרישה להעביר אחוז מסוים (78.5%) לקבלני משנה	תמחור 13.	טבלה ב	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
51	לחברתנו נסיון רב בניהול פרויקטים רבים כחברה מנהלת עם ראש צוות בעל תואר שני בתחומים של משפטים ומנהל עסקים נבקש לאפשר משך נסיון ראש צוות לטווח של 6 שנים ואילך	תנאי סף מק	א 5.1.7	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
52	ל של "ראש צוות: ראש צוות זה גורם מתכלל, תנאי סף לתפקיד מנכ"א 5.17 חברה ציבורית הינו 5 שנים. מבוקש להתאים את תנאי הסף ל 5 שנים עירייה ו/או הצוות הינו לתכלל את הפרויקט. תנאי הסף של 10 שנים שכן תפקידו של ראש בהלימה לדרישות השונות ולהיקפים הנדרשים הוא תנאי מקפח שאינו עומד לגשת למכרז משום התנאי המפורט של במכרז. חברה שיש לה נסיון אינה יכולה שנים על פרויקטים וזה מהווה חסם כניסה משמעותי. מבוקש לתקן תנאי סף 10 נסיון עד 10 שנות נסיון ולא כפי שמופיע עכשיו זה ל 5 שנות	תנאי סף	5.17	אין שינוי בתנאי המכרז. ראה סעיף 5.2 לתנאי המכרז.
53	שלום רב, במסגרת עבודות ניהול ופיקוח על תשתיות ופיתוח, נבקש לאפשר פקטור ניקוד לראש הצוות, ככול שראש הצוות בעל תואר שני בתחומים הרלוונטים ניתן להתחשב בנסיון הנצבר החל מ 6 שנים ואילך כנגד הצגת תעודות מתאימות	תנאי סף מק	א 5.1.7.	הניקוד יינתן בהתאם לטבלת האיכות בסעיף 6.3.8. אין שינוי בתנאי המכרז.
54	סעיף ראש צוות- מבוקש לשנות את הנסיון בין 5 שנים ל 10 שנים לשם הלימה ויכולת הגשה של המכרז. זוהי דרישה מקפחת. גורם אשר היה מנכ"ל ברשות מקומית במשך 5 שנים אינו יכול לשמש ראש צוות, מובן כי הנ"ל אינו משקף את הנדרש על כן מבוקש לשנות תנאי זה לנסיון של 5 שנים עד 10 שנים.	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
55	ראש צוות- מבוקש לבטל את היתרון והניקוד שיינתן למהנדס כראש צוות. ברגע שיש אפשרות לתארים אחרים לגשת, אין להפלות בינם לבין מהנדס לנושא הניקוד. זה שהגרום מהנדס זה לא אומר שיש לו יתרון על כל מנהל אחר- בתפקידו כראש צוות. יתרון למהנדס מהווה אפליה ביחס למועמדים אחרים ותנאי מקפח. על כן מבוקש לשנות יתרון זה ולהוסיף ניקוד לראש צוות אשר שימש כמנכ"ל רשות מקומית או תאגיד עירוני או מנכ"ל של חברה מנהלת או חברה לניהול ופיקוח- כך מטרת הסעיף תהיה נכונה יותר ותשרת את מטרת התפקיד.	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז

56	ראש צוות- מבוקש לקצר את הנסיון הנדרש לראש צוות בין 5 שנים. מבוקש להכיר בנסיון של ראש צוות כמנכ"ל של רשות מקומית ו/או תאגיד עירוני ו/או איגוד אשכול רשויות ו/או מנהל בכיר של חברת פיקוח ו/או מנהל בכיר של חברה מנהלת ב- 15 שנים האחרונות	תנאי סף	5.1.7	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
57	במצוקת כ"א ההנדסי הקיים בשוק, קיימים מהנדסים אשר נותנים שרותים במשרה בלעדית כ פרינסרים נבקש לאפשר רישום וניקוד של המהנדסים אשר עובדים מעל שנה עם המציע בחוזה בתוקף ואשר עובדים תחת המציע בחשבונית	תנאי סף מק	5.1.4	הבקשה מתקבלת. ראה תיקון סעיף 5.1.4
58	המציע- מספר מהנדסים רשומים - מבוקש להוסיף גם הנדסאים למניין ספירת העובדים המועסקים שנה לפחות. ידוע כי ישנם הנדסאים אשר מבצעים את העבודות השונות באתר, דרישה של 9 מהנדסים אינה מידיית ומהווה חסם כניסה לחברות צעירות אשר רוצות להתרחב, שכן העסקת 9 מהנדסים בלבד שומרה לחברות גדולות בלבד.	טבלה A	6.3.8	הטבלה בסעיף 6.3.8 עניינה קביעת ציון איכות ולא קובעת תנאי סף. בהתאם לתשובה לשאלה מס' 57 (הקודמת), התקבלו גם מהנדסים שאינם מועסקים כשכירים אלא בחוזה בתוקף במשרה מלאה. הבקשה להתחשב גם בהנדסאים - נדחית.
59	מציע- מספר מהנדסים רשומים כשכירים- מבוקש להפחית את כמות מהנדסים הרשומים לבין 3 מהנדסים - 6 מהנדסים. שכן כמות של 9 מהנדסים מהווה חסם גבוהה מידי לכניסה של חברות חדשות יחסית. איכות החברה אינה באה לידי ביטוי בהיקף המהנדסים המועסקים. מבוקש לשנות תנאי וניקוד זה	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
60	נבקש לאשר ולנקד למציע ולמהנדס הראשי ניהול סטוטורי לתוכניות בהכנה אשר עברו את תנאי הסף, לפני פרסום למתן תוקף שכן התוכניות מוכנות אך גורמים שאינם הנדסיים משפיעים	ציון איכות	6.3.8.	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
61	נבקש לאשר ולנקד ניהול תכנון סטוטורי החל מ 50,000 מ"ר עיקריים לבינוי ואילך הן למציע והן למהנדס ראשי	ציון איכות	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
62	המציע- נסיון בניהול סטטוטורי- מבקש להפחית את היקף הניהול הסטטוטורי לרף של בין 50,000 מ"ר לבניה ל 150,000 מר לבניה, לצורך כניסה של חברות נוספות חדשות יחסית ובהתאם לאומדן הכספי וכמות יח"ד הנדרשות כתנאי סף. הנל מהווה חסם כניסה משמעותי לחברות שכן בהיקפים הרשומים בטבלה אלה היקפים גדולים אשר לא מאפשרות לחברות אחרות להכנס להתחרות במכרז	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
63	נבקש לאשר הנדסיים מנוסים במניין השכירים במציע לניקוד ורישום	ציון איכות	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
64	מהנדס ראשי- תכנון סטטוטורי- מבוקש לאשר כי גורם שעסק בניהול תוכניות שבתהליך לאישור למתן תוקף	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית, אין שינוי בתנאי המכרז
65	הגורם הנמדד- ראש צוות. מבקשים להציג לתפקיד ראש צוות הנדסאי עם 8.5 שנות ניסיון, בעל ניסיון עשיר בניהול פרויקטים והקמת שכונות באלפי יח"ד	פרק א'	6.3.8	ראש צוות נדרש ל-10 שנות ניסיון בניהול פרויקטים. ראה סעיף 5.1.7 לתנאי המכרז.

66	נדרשת הבהרה בנוגע להגדרה וחישוב יח"ד אקוולנטיות	3- הגדרות	3- הגדרות	יחידת דיור אקוויולנטית היא כל אחת מ-3 האפשרויות המנויות בהגדרה בסעיף 3 לתנאי המכרז.
67	מקודמת תכנית שאושרה להפקדה האם ניתן להציג במסגרת הוכחת סעיף ניסיון ל"מתן תוקף" מבקשים לשנות ל"אושר להפקדה"	6.3.8	6.3.8	הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז
68	מהנדס ראשי טבלת איכות/ניקוד ניסיון קודם בניהול פרויקטים של עבודות פיתוח ציבוריות האם מדובר על ניהול תכנון או ניהול ביצוע או שניהם?	6.3.8	6.3.8	בטבלת האיכות - הגורם הנמדד: מהנדס ראשי- יישן 3 אמות מידה: הראשונה - שנות ניסיון בניהול פרויקטים - כולל ניהול ביצוע וגם ניהול תכנון. השלישית - היקף כספי בניהול פרויקטים - מתייחסת לניהול ביצוע בלבד.
69	לאור המלחמה והירידה בהיקפי הביצוע באזורים שונים בארץ, נבקש שניתן יהיה להציג עבודות שבוצעו במהלך 10 השנים האחרונות במקום ב 5 שנים, וכנ"ל בהתאמה עדכון הפרמטר הראשון בטבלה A.	תנאי סף	5.1.5	הבקשה מתקבלת חלקית. התקופה מוארכת ל-7 שנים. ביצוע בהיקף הכספי שהוגדר צריך להתבצע בתקופה של 7 שנים עד למועד הקובע. ראה תיקון סע' 5.1.5 וכן טבלה A.
70	מספר מהנדסים שכירים - נבקש לאשר אדריכל נוף לעניין הסעיף הנ"ל. כמו כן, נבקש לאשר ותק של 6 חודשים במקום 12 חודשים.	טבלה A	6.3.8	הבקשות נדחות. אין שינוי בתנאי המכרז. בוטלה דרישת היותם שכירים בחברה. ראה לעיל.
71	היקף מצטבר של יחידות דיור אקוויולנטיות - נבקש לאשר גם כמות יחידות דיור בשכונות שבהן התבצעה מסירת מגרשים ליזמים ומסיבות שאינן קשורות בנו, התכנון ובקשות להיתר לא מוגשות.	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז
72	הקטנת המשקל הניתן לניהול תכנון סטטוטורי - ניתן להיווכח שמדובר במכרז דומה במהותו למכרז משנת 2019 שבמסגרתו אנו פועלים במספר אתרים, יצוין שבאף אחד מהפרויקטים במסגרת המכרז הנ"ל לא נדרשנו לניהול תכנון סטטורי והעובדה שאנו זכיינים במכרז 101/2019 לא מסייעת לקבלת ציון בפרמטר זה, אלא להיפך. לאור האמור מעלה, נבקש להקטין עד למינימום את הניקוד הניתן בטבלת הערכה עבור ניהול תכנון סטטוטורי, כרגע מדובר על 11 נקודות מתוך סך של 60 הנקודות בטבלה A.	טבלה A	6.3.8	הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז
73	האם ניתן להציג פרויקטים שבוצעו על ידנו כקבלני משנה עבור חברות מנהלות ומנהלי פרויקטים שלהם ההתקשרות הישירה מול נותני העבודה הציבוריים (רשויות, משרד השיכון וכו')	תנאי סף	5	הניסיון הנדרש הוא בניהול ביצוע פרויקטים של עבודות פיתוח. במקרה שהניהול בוצע כקבלן משנה עבור חברה מנהלת או מנהל פרויקט אחרים, יש לצרף מסמך מהגורם שהזמין את שירותיו המאשר כי המציע ולא הגורם המזמין הוא שניהל את ביצוע הפרוייקט.
74	האם ניתן להציג פרויקטים שבוצעו על ידנו כקבלני משנה עבור חברות מנהלות ומנהלי פרויקטים שלהם ההתקשרות הישירה מול נותני העבודה הציבוריים (רשויות, משרד השיכון וכו').	איכות	טבלה A	ראה התשובה לשאלה 73 לעיל.
75	נבקש לקבל אישור להציג פרויקטי תכנון תב"עות שהושלמה בהם אבן דרך 7 של רמ"י "הגשת התוכניות למוסדות התכנון" כתנאי סף חליף לתב"עות שפורסמו למתן תוקף, כיוון ששלב ניהול התכנון העיקרי בפועל הינו עד אבן דרך זו.	חוברת מכרז	5.1.4	הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.

76	המכרז הקודם בוטל ועלה מכרז חדש למערכת, התחלנו לעבוד על הקובץ וורד הקודם, האם יהיה שינוי בקובץ הוורד בחוברת מילוי למכרז?	מכרז למילו	כללי	מצורף לקובץ זה גם פירוט של השינויים שנעשו במכרז, וכן נוסח מתוקן של המכרז.
77	כפי שצוין בסמכי ההליך, רמ"י עתידה לפרסם מכרז לתכנון וניהול תכנון. לכן, מהות המכרז הנוכחי (105/2025) הינה ניהול פרויקט של פיתוח תשתיות. על כן מבקשים להסיר את הניקוד של המציע עבור פרויקטים סטטוטורים, או להפחית אותו ל 3 נק' ולהגדיל את הניקוד עבור היקפי הפרויקטים.	ניקוד מציע		הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.
78	כפי שצוין בסמכי ההליך, רמ"י עתידה לפרסם מכרז לתכנון וניהול תכנון. לכן, מהות המכרז הנוכחי (105/2025) הינה ניהול פרויקט של פיתוח תשתיות. על כן מבקשים להסיר את הניקוד של המהנדס הראשי עבור פרויקטים סטטוטורים, או להפחית אותו ל 3 נק' ולהגדיל את הניקוד עבור היקפי הפרויקטים.	ניקוד מהנדס ראשי		הבקשה נדחית. אין שינוי בתנאי המכרז.
79	מה בדיוק נדרש למלא בטבלה בסעיף 4.2.4.1? תאריכים של מה אתם רוצים שנמלא? מה הכוונה באיש קשר רלוונטי? השאלה נשאלת מכיוון שבהמשך המכרז בסעיף 5.2.2 בטבלה שנדרש למלא עבור פרטי ראש הצוות נדרש דיי אותם פרטים. אודה להבהרה כדי שנדע למלא את הפרטים הנכונים בכל טבלה. תודה	פרק ב'	4.2.4.1	סעיף 4.2.4.1 לחוברת ההצעה - הניסיון של המוצע לתפקיד ראש הצוות בניהול פרויקטים של עבודות פיתוח ציבוריות. המציע נדרש לפרט בטבלה את שנות הניסיון - מועד תחילת וסיום הניסיון שלו בניהול הפרויקט, ואת תיאור הפרויקט ותפקידו בניהול הפרויקט. בנוסף נדרש לציין איש קשר אצל מזמין הפרויקט ופרטי קשר לאותו אדם (טלפון, מייל). הטבלה בסעיף 4.2.4.1 רלבנטית הן לצורך עמידה בתנאי הסף והן לצורך טבלת האיכות- הגורם הנמדד: ראש הצוות- אמת המידה הראשונה (שנות ניסיון). הטבלה בסעיף 5.2.2 רלבנטית לטבלת האיכות- ראש צוות - לאמת המידה השלישית (ההיקף הכספי).

80	<p>האם ליווי ומתן ייעוץ לרשות מקומית במו"מ להסכם גג מול רמ"י, ייחשב כניגוד עניינים בהתאם להוראות המכרז?</p>	פרק א'	9	<p>ליווי רשות מקומית בהסכם גג מעלה חשש לקיומו של ניגוד עניינים בין ליווי הרשות המקומית לבין מתן שירותי ניהול עבודות פיתוח במסגרת מכרז 105/2025. בהתאם לכך הספק נדרש לדווח על כך לרמ"י או למזמין.</p> <p>חברה שנתנה/תיתן לרשות מקומית שירותי ליווי וייעוץ לקראת חתימה על הסכם גג או ביצועו, תהיה מנועה מלהשתתף בתיחור לניהול עבודות הפיתוח בתחומי אותה רשות מקומית.</p> <p>החברה עשויה להיות מנועה מלהשתתף גם בתיחורים שיערכו ברשויות מקומיות סמוכות שלהן תשתיות משותפות עם אותה רשות מקומית. החלטה הסופית בשאלת ניגוד העניינים תהיה של יועמ"ש המזמין (הרשות המקומית עורכת התיחור).</p> <p>בנוסף, חברה המייצעת לרשות מקומית מול רמ"י עשויה להיות מנועה מלהשתתף בתיחורים שתערוך רמ"י, או להיות מנועה מללוות הסכמי גג בשל שירותי ניהול פיתוח שהיא נותנת לרמ"י. ההחלטה בשאלת ניגוד העניינים מול רמ"י תהיה של יועמש רמ"י.</p> <p>ריבוי מקרים של חשש לניגודי עניינים מסוג זה עשוי להביא לפסילת הצעה מלזכות במכרז, או לגריעת הספק הזוכה מקבוצת ספקי המסגרת.</p>
81	<p>האם במסגרת הגשת הצעה במכרז ניתן להכיר בניסיון המציע כשהיה תחת ישות משפטית אחרת ועבר שינוי ארגוני (כמו עוסק מורשה שהתאגד לחברה)?</p>	כללי	כללי	<p>בהתאם להוראות סעיף 7.4 לחוברת ההצעה (פרק ב') - המציע יכול להגיש בקשה מפורטת ומנומקת בכתב, במסגרת הגשת ההצעה במכרז, בצירוף נתוני הגוף שבו התקיימה הפעילות לפני השינוי הארגוני ופירוט כלל הפרטים הרלוונטיים וכל מסמך המוכיח את השינוי הארגוני. החלטה בדבר הכרה כאמור תהיה בכפוף לשיקול דעת רמ"י.</p>