

יום חמישי ה' סיון תשפ"ו
 21 מאי 2026

לכבוד
 משתתפי מכרז פומבי מספר 4/2026
 החברה הכלכלית רהט (2015) בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז מס' 4/2026 לבחירת חברה מנהלת למתן שירותי ניהול פרויקט פיתוח מתחם 10 באזה"ת ברהט (תכנון, ניהול פרויקט, פיקוח צמוד)

מסמך הבהרות מספר 2

החברה הכלכלית רהט בע"מ (להלן – **החברה**) מבקשת להעביר לעיון המשתתפים במכרז מסמך הבהרות מספר 2, הכולל התייחסות החברה לשאלות הבהרה / בקשות אשר הופנו אליה עד למועד האחרון למשלוח שאלות / בקשות לחברה, כדלהלן:

מס'ד	מס' עמ' / סעיף / מסמך	השאלה	התשובה
1	22 / נספח ג' - אישור ר"ח בדבר היקף פעילות כספית	נבקש להוריד מגוף האישור את המשפט בסעיף 3: "וכל הדוחות הכספיים הסקורים של המציע שנערכו לאחר מכ"ן, זאת משום שלחברתנו אין דוחות כספיים סקורים."	הבקשה נדחית.
2		נודה לקבלת- 1. תרשים סביבה של התחום הנדרש לתכנון. 2. מה מספר התבע התקפה? הן ל"אזור תעשייה מתחם 10" והן "האונה האמצעית"	אין תרשים סביבה. התב"ע למתחם מתחם 10 בשלבי עריכה אחרונים ולפני הגשה והתב"ע של אונה אמצעית מספרה תכנית מס' 618-0943662 הרחבת אזור התעשייה רהט, (אונה אמצעית)
3		נבקש להבהיר את תכנית בינוי 1: 500 הינה בתכולת העבודה	תכולת העבודה מפורטת במפרט השירותים
4		1. האם נדרש מדידות? 2. האם נדרש מיפוי וסקר עצים?	תכולת העבודה מפורטת במפרט השירותים
5		האם ידוע מה מספר השלבים הנדרשים בתוכנית?	השאלה לא ברורה
6		האם קיימת תוכנית אב לניקוז העיר רהט? במידה ולא, האם נדרש לקדם תוכנית זו במסגרת מכרז זה?	אין תוכנית אב לניקוז ותוכנית אב לניקוז אינה נדרשת במסגרת תכולת השירותים במכרז.
7	3 / לו"ז	נבקש לעדכן את מועד הגשת ההצעה כשבועיים לאחר פרסום תשובות הבהרה.	החברה מאריכה את המועד האחרון להגשת הצעות עד ליום 8/6/2026 בשעה 13:00 בדיוק.
8	מסמך הבהרות 1	השאלה המתייחסת לשכר התכנון ותשובה צויין כי שכר מנה"פ נגזר מעלות הביצוע. בהתאם לתנאי המכרז, הדבר נכון אולם לשלב הביצוע ולא לשכר המתכננים. ככל ותבקשו כי גם שכר התכנון יהיה חלק מאחוז הביצוע יש להגדיר זאת במסמכי ההליך להבהיר זאת, שכן יש לזה משמעות רבה בחישוב הצעת המחיר	מובהר כמבוקש. החברה מצרה על אי ההבנה ומבקשת להבהיר ביחס למודל התחרות / הצעת המחיר, כדלקמן: חרף כל הוראה אחרת במסמכי חוברת המכרז המתוקנת, מבקשת החברה להבהיר כי על המשתתפים להציע הצעותיהם למלוא השירותים – הן ניהול התכנון והתכנון והן ניהול הביצוע והפיקוח הצמוד – זאת כאשר הצעת המחיר היא שיעור ב-% שייגזר מעלות ביצוע הפרויקט בפועל, בלבד. בהמשך לאמור לעיל ולשאלות נוספות שהופנו אליה, החברה מבקשת לעדכן כי בגין שלב התכנון ישולמו חשבונות בהתאם לאבני דרך שיוגדרו למתכננים / יועצים ועבור שלב זה תשלם החברה שכ"ט בשיעור של עד 60% מסך שכה"ט, ואילו בגין

<p>שלב ניהול הביצוע והפיקוח הצמוד ישולמו חשבוניות בהתאם לח-ן חלקיים של הקבלן המבצע בשיעור של עד 40% מסך שכה"ט.</p> <p>עדכון שכה"ט והתחשבות בהתאם בין החברה לזוכה במכרז תעשה במועדים שיסוכמו על ידי הצדדים במשותף.</p> <p>בנוסף לאמור לעיל ולנוחותכם, למסמך הבהרות זה מצורפים 2 נספחים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • נספח א'2 – טופס ההצעה הכספית, כשהוא מתוקן. נספח זה מחליף את עמ' 20 בחוברת המכרז המתוקנת. • נספח ג' לחוזה – תשלומים למנה"פ, כשהוא כולל את התיקונים הנ"ל. מסמך זה מחליף את עמ' 43 בחוברת המכרז המתוקנת. 			
<p>ראו התשובה לשאלה 8 לעיל</p>	<p>ישנו נושא אחד שעדיין לא ברור ולא מתיישב עם המענה לשאלה 2 במכתב ההבהרה. מנגנון התמורה בשלב התכנון: ככל שההצעה מוגשת כאחוז גלובלי אחד, ללא פירוט נפרד של רכיב התכנון, כיצד תחושב התמורה בשלב התכנון בפועל?</p> <p>מהי "עלות שירותי התכנון/היעוץ בפועל" שעל בסיסה יחושב שכר מנהל הפרויקט, כיצד היא תאושר, האם נדרש אישור מוקדם של המזמינה להתקשרויות עם המתכננים, והאם התשלום למנהל הפרויקט מותנה בתשלום בפועל למתכננים או באישור חשבוניותיהם?</p>	<p>כללי</p>	<p>9</p>
<p>ראו התשובה לשאלה 8 לעיל</p>	<p>בנספח א'2 טופס הצעה כספית של המציע, רשום בסעיף 1 "לצורך חישוב שכ"ט הובהר כי שכ"ט הינו "נגזרת באחוזים מעלות העסקת המתכננים/יועצים בפועל וכן מעלות ביצוע העבודות הקבלניות בפועל"</p> <p>להבנתנו קיימת טעות ומבקשים לקבל הבהרה שהשכ"ט הינו באחוזים מהיקף העבודות הקבלניות המאושרות בתקציב שיאושר, כאשר חלקיות התשלום היא נגזרת מהיקף חשבוניות קבלניים</p>	<p>עמ' 20, סעיף 1</p>	<p>10</p>
<p>ראו התשובה לשאלה 8 לעיל</p>	<p>בנספח ג' לחוזה "תשלומים למנהל פרויקט". בסעיף 3, נרשם ש א.ד. לתשלום לשלב ניהול ותיאום התכנון יהיה לפי % משכ"ט המתכננים / יועצים בפועל, מצורפת טבלה של 5 א.ד.</p> <p>א. ככל שאנו מכירים מחוזים דומים של רמ"י, השכר לתכנון הוא חלק מהשכר הכללי הנגזר באחוזים מסה"כ ערך הפרויקט המאושר עם א.ד. נפרד כדוגמאת א.ד. לתשלום C1 ברמ"י.</p> <p>ב. מאיזה אחוז מהשכר הכולל נגזר שלב ניהול ותיאום התכנון?</p> <p>ג. במידה והתשלום הוא אחוז משכ"ט המתכננים בפועל, מתי וכיצד אנו מקבלים את התשלום המלא עבור התכנון.</p>	<p>עמ' 43, סעיף 3</p>	<p>11</p>
<p>ראו התשובה לשאלה 8 לעיל</p>	<p>לא מצאנו במכרז את א.ד. לתשלום לשלב הביצוע ובמידה ומפנים לרמ"י לאיזה חבילה מתייחסים.</p> <p>נשמח לצירוף הטבלה לפיה ישולמו שכ"ט לשלבי הביצוע.</p>	<p>עמ' 8 סעיף 13 ועמ' 43 סעיף 3</p>	<p>12</p>
<p>1.1 ראו התשובה לשאלה 2 לעיל. 1.2 מדובר במתחם שצריך לתכנן אותו.... 1.3 אף לא אחד. שירותים אלה באחריות הזוכה במכרז 1.4 מלוא שלבי התכנון למעט התבי"ע.</p>	<p>במסמכי המכרז צוין כי השירותים נשוא המכרז כוללים שירותי תכנון, ניהול פרויקט ופיקוח צמוד ביחס למתחם 10 וכן ביחס לאונה האמצעית. עם זאת, לא פורט מהו הסטטוס התכנוני הקיים של כל אחד מן המתחמים. בהתאם, נודה לקבלת הבהרות בנושאים הבאים:</p>	<p>עמ' 6, ס' 7</p>	<p>13</p>

<p>1.5 לא, גם זה באחריות הזוכה במכרז. הפרויקט לא תומחר, מדובר באומדן תקציבי, הכל כולל הכל.</p> <p>2. ראו התשובות לעיל.</p>	<p>1. מתחם 10:</p> <p>1.1 האם קיימת תכנית סטטוטורית מאושרת ביחס למתחם?</p> <p>1.2 באיזה שלב תכנוני מצוי המתחם: תכנון מוקדם, תכנון מפורט או אחר?</p> <p>1.3 אילו אישורים סטטוטוריים ותיאומי תשתיות כבר התקבלו?</p> <p>1.4 מהם שלבי התכנון שנותרו באחריות מנהל הפרויקט הזוכה?</p> <p>1.5 האם הוכן אומדן עלויות פיתוח (705)? ככל ולא, כיצד תומחר היקף הפרויקט כפי שמופיע במסמכי המכרז?</p> <p>2. האונה האמצעית:</p> <p>2.1 האם קיימת תכנית סטטוטורית מאושרת ביחס למתחם?</p> <p>2.2 באיזה שלב תכנוני מצוי המתחם: תכנון מוקדם, תכנון מפורט או אחר?</p> <p>2.3 אילו אישורים סטטוטוריים ותיאומי תשתיות כבר התקבלו?</p> <p>2.4 מהם שלבי התכנון שנותרו באחריות מנהל הפרויקט הזוכה?</p> <p>2.5 האם הוכן אומדן עלויות פיתוח (705)? ככל ולא, כיצד תומחר היקף הפרויקט כפי שמופיע במסמכי המכרז?</p>		
<p>קודם אונה אמצעית ולאחר מכן ומיד מתחם 10</p>	<p>במסמכי המכרז צוין כי השירותים נשוא המכרז יחולו הן על מתחם 10 והן על האונה האמצעית.</p> <p>לצורך תמחור ההצעה והיערכות מתאימה למתן השירותים, נבקש לדעת האם קיימת קדימות לקידום אחד מן המתחמים על פני האחר, בין אם מטעמי מדיניות ו/או סדרי עדיפויות של החברה ובין אם בשל רמת בשלות תכנונית, תקציבית או סטטוטורית שונה בין המתחמים.</p> <p>ככל שקיימת קדימות כאמור, נבקש לפרט את סדר הקידום הצפוי.</p>	<p>עמ' 6, ס' 7</p>	<p>14</p>
<p>הבקשה נדחית, שירותים אלה ייכללו בשכר הטרחה</p>	<p>בשלבי האכלוס של אזורי תעשייה נהוג כי מתבצעים "שינויי יזמים", עבודות, התאמות ושינויים אשר אינם ניתנים לצפייה מראש במועד הגשת ההצעה ואינם נכללים בתכולת ההתקשרות המקורית.</p> <p>בהתאם, נבקש להבהיר ולאשר כי טיפול, ניהול ופיקוח על שינויי יזמים, ככל שידרשו במהלך תקופת ההתקשרות, אינם נכללים בשכר הטרחה הבסיסי המוצע במכרז, וכי התשלום בגינם יבוצע בנפרד, על בסיס שעת ובהתאם לתעריפים שיאושרו מראש ובכתב על ידי החברה.</p>	<p>עמ' 5-6, ס' 7-4</p>	<p>15</p>
<p>1. עבודות מים וביוב והפיקוח עליהן – באחריות התאגיד ולא ייכללו בתכולת השירותים, אלא אם ייקבע אחרת, ובתוספת תמורה.</p> <p>2. יחול המנגנון ביחס לעבודות שמבוצעות על ידי אחרים.</p>	<p>להלן שאלותינו בקשר לטופס הצעת המחיר, ובפרט ביחס לאופן חישוב שכר הטרחה בגין השירותים הנדרשים בשני המתחמים נשוא הפרויקט, מתחם 10 והאונה האמצעית:</p> <p>1. בסעיף 3 בטבלת ההצעה הכספית צוין מנגנון שכר טרחה קבוע בשיעור של 1% ביחס לעבודות תשתית ופיתוח המבוצעות על ידי גורמים אחרים, שלא באמצעות הזמנת עבודה של החברה, וזאת למעט תאגיד המים העירוני.</p> <p>נוכח האמור, נבקש להבהיר האם עבודות מים וביוב המבוצעות על ידי תאגיד המים העירוני, לרבות תאגיד מי שבע, נכללות במסגרת תכולת השירותים הכלולה בהצעת שכר הטרחה של החברה המנהלת ביחס לשני המתחמים, או שמא ייקבע בגינן מנגנון תמורה נפרד?</p> <p>2. במהלך ביצוע עבודות הפיתוח בשני המתחמים נשוא הפרויקט עשויות להתבצע</p>	<p>עמ' 20, ס' 2</p>	<p>16</p>



	<p>במקביל לעבודות הקבלן הראשי גם עבודות על ידי חברות תקשורת וספקי תשתית חיצוניים נוספים, כגון בזק, הוט וכיו"ב, אשר לא פורטו במפורש בסעיף 3 בטבלת ההצעה הכספית.</p> <p>נוכח האמור, נבקש להבהיר האם עבודות אלו נכללות במסגרת היקף העבודות נשוא המכרז לצורך חישוב שכר הטרחה של החברה המנהלת, או שמא יחול עליהן מנגנון שכר הטרחה בשיעור של 1% כמפורט בסעיף 3 לטבלה ביחס לעבודות המבוצעות על ידי גורמים אחרים.</p>		
17	<p>לאחר בחינת מסמכי המכרז עולה כי לא נכללה בהם התייחסות ללוחות הזמנים הצפויים לקידום ולביצוע הפרויקט.</p> <p>לפיכך, נבקש לקבל הערכה של לוחות הזמנים הצפויים ביחס לכל אחד משני המתחמים (מתחם 10 והאונה האמצעית), לרבות התייחסות לשלבי התכנון והביצוע.</p>		
18	<p>מהו אומדן הפרויקט?</p>	אומדנים תקציביים כלולים במסמכי המכרז	
19	<p>מהו מס' התכנית החלה באזור התכנית? אשמח מאוד רם תוכלי לצרף לי את מסמכי התכנית החלה באזור (תב"ע).</p>	ראו התשובה לשאלה 2 לעיל	

בהצלחה!

בכבוד רב בברכה,
 החברה הכלכלית רהט בע"מ

מסמך זה, על נספחיו, מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
 על המציע לחתום על גבי מסמך זה ולצרפו כחלק בלתי נפרד מהצעתו במכרז.