

הליך מספר 410/2025

בקשה לקבלת מידע (RFI)

**עבור מתקנים פוטנציאליים לשימוש
והכשרה למגורים עבור עובדים זרים
שיועסקו בפרויקט המטרו**

הליך מספר 410/2025 בקשה לקבלת מידע (RFI)

פנייה מוקדמת לקבלת מידע (RFI) עבור מתקנים פוטנציאליים לשימוש והכשרה למגורים עבור עובדים זרים שיועסקו בפרויקט המטרו

1. הקדמה:

נת"ע – נתבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (להלן: נת"ע) מזמינה בזאת את הציבור למסור לה מידע עבור מתקנים פוטנציאליים לשימוש והכשרה למגורים עבור עובדים זרים שיועסקו בפרויקט המטרו, כפי שיתואר להלן.

2. רקע:

חברת נת"ע, היא חברה ממשלתית אשר אמונה על קידום, פיתוח והקמת מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב (להלן: "הפרויקט"). כחלק מהותי ממערכת זו, נת"ע מובילה את פרויקט הקמת המטרו. פרויקט המטרו כולל הקמת שלשה קווים, 109 תחנות תת-קרקעיות, חפירת כ-150 ק"מ של מנהרות כפולות וכן ארבעה מוסכי שירות שיפעלו בקווים אלו.

בשלב הראשון של הפרויקט, המתוכנן להתחיל בתחילת שנת 2028 ולהסתיים לקראת שנת 2037 מתוכננת הקמת 58 תחנות תת-קרקעיות וכ-80 ק"מ של מנהרות כפולות. עלות הפרויקט הכוללת מוערכת בכ-200 מיליארד ש"ח, והוא מתוכנן להיבנות לאורך כעשרים שנה.

הקמת פרויקט בסדר גודל כזה דורשת העסקת עובדים זרים בהיקפים גדולים אשר על פי האומדן הצפוי מדובר על כ-25 אלף עובדים זרים לאורך התקופה של הקמת השלב הראשון, כאשר בשיא העבודות יועסקו בארץ כ-16 אלף עובדים זרים.

לשם הגדלת היקפי העובדים, נוצר צורך בהיערכות להעמדת מגורים הולמים לעובדים כקבוע בדרישות חוק עובדים זרים, תשנ"א-1991 והתקנות מכוחו. מכיוון שהעסקת עובדים זרים מכוונת לפרויקטים ספציפיים ולתקופת הקמתם בלבד מדובר לרוב במגורים זמניים.

מינהל התכנון נדרש לסוגיה ויצר מנגנון תכנוני-משפטי אשר ייתן מענה לצרכי דיור זמני לעובדים זרים שעיקריו הם:

א. מנגנון - לאחר בחינה תכנונית מקצועית ומשפטית, נמצא כי המנגנון הקיים כיום בחוק תכנון והבנייה בדבר היתר לשימוש חורג, יכול לתת מענה לצרכי דיור זמני לעובדים זרים בענף בנייה. מאחר שמדובר במנגנון שהוא החריג לכלל בדבר היתר תואם תכנית, יש להפעילו רק במצבים בהם לא ניתן לתת מענה, באמצעות היתר תואם תכנית.

ב. תיעדוף - עמדת מינהל התכנון היא כי יש לתת עדיפות ככל הניתן לפתרונות דיור זמניים לעובדים זרים בענף הבנייה, באתרי בנייה המצויים באזור בנוי במרקם קיים, בכפוף להבטחת עמידה בהוראות החקיקה בעניין זה (לרבות תקנות עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים) (מגורים הולמים) תש"ס-2000) כמו כן, יש לתת עדיפות לשימוש במבני מגורים קיימים, או לשימוש חורג במבנה קיים שאינו מיועד למגורים, וזאת על פני שימוש חורג הדורש הצבת מבנים חדשים בשטח שאינו מבונה.

3. מטרת פרסום ה-RFI

3.1. במסגרת זו, נת"ע מעוניינת לפנות לקבלת מידע (RFI) מגופים פרטיים ומחברות על אודות נכסים קיימים המתאימים למגורי עובדים זרים, ועל נכסים בעלי פוטנציאל להסבה למגורים זמניים הולמים בהתאם לקווים המנחים של מינהל התכנון (אם בהליך היתר סדור או בהליך הרשאה לשימוש חורג) לתקופת הפרויקט.

3.2. המידע שייאסף יכול שישמש את נת"ע ליצירת תוכנית למגורי עובדים זרים בפרויקט ויכול שיימסר לקבלנים ו/או ספקים שונים של נת"ע ו/או ישמש לכתובת מכרז ו/או הליכי רכש אחרים ו/או יפורסם באופן פומבי, והכל לפי שיקול דעתה הבלעדי של נת"ע.

3.3. נת"ע מעוניינת לבחון את היכולות הקיימות בשוק ממשיבים הרואים עצמם מתאימים לספק המידע כאמור.

4. תנאים כלליים

- 4.1. מובהר בזאת, כי בקשה זו אינה מהווה מכרז או הזמנה להציע הצעות, כי אם פנייה מוקדמת לקבלת מידע על פי הוראות תקנה 14א לתקנות חובת המכרזים, תשנ"ג-1993.
 - 4.2. נת"ע אינה מתחייבת לפרסם כל מכרז ו/או הליך נשוא בקשה זו. בקשה זו לקבלת מידע נועדה למטרת קבלת מידע בלבד.
 - 4.3. אין בהליך זה, לרבות הגשת המענה במסגרתו, כדי להוות התחייבות כלשהי מצד נת"ע להתקשרות מכל סוג שהוא בינה לבין כל משיב, ואין בו כדי להקנות לגורם כלשהו זכות ו/או ציפייה ו/או יתרון ו/או עניין בר-הגנה מסוג כלשהו, ונת"ע תהא רשאית לשקול צעדיה ולפעול בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי. יובהר כי היענות לבקשה זו לא תהווה תנאי להשתתפות במכרז, אם יפורסם בעתיד, ולא יינתן יתרון במכרז למי שנענה לבקשה זו.
 - 4.4. כל ההוצאות הכרוכות בהגשת המענה תחולנה על המשיב בלבד, ובשום מקרה לא יהיה המשיב זכאי להחזר ו/או לכל פיצוי ו/או שיפוי בגין הוצאות ו/או נזקים שיגרמו לו בקשר למענה ו/או הכנת המענה והגשתו.
 - 4.5. מבלי לגרוע מכלליות האמור מובהר, כי כל פרט מהפרטים המצוינים בבקשה זו נתון לשינוי על פי שיקול דעתה הבלעדי של נת"ע, ואין בו כדי לחייב את נת"ע בכל דרך שהיא.
 - 4.6. אין בפנייה זו משום התחייבות מצד נת"ע לבצע שימוש בנתונים שיתקבלו במסגרת המענה לפנייה זו, אולם נת"ע שומרת על זכותה לבצע את השירותים, בהתאם למענה שיתקבל, לפי שיקול דעתה הבלעדי, בין אם באמצעות הליך מכרזי ובין אם באמצעות כל הליך אחר כפי שתראה לנכון בנסיבות העניין.
 - 4.7. בהמשך לקבלת המענה מהמשיבים, נת"ע שומרת לעצמה את הזכות לפנות, למי מהמשיבים לפניה זו, להשלמת מידע ו/או הבהרות וכן לספק לה כל מידע נוסף שלו תידרש.
- נת"ע תהא רשאית לעשות כל שימוש שיימסר על ידי המשיבים במסגרת המענה לפניה, לרבות לצורך הכנת מפרטים, מכרזים, הליכי רכש אחרים, הרכבת רשימת ספקים פוטנציאליים, או כל מסמך אחר מבלי שלמי מהמשיבים יהיו טענות בגין הפרת זכויות יוצרים, סודיות מסחרית, פרטיות או זכות אחרת.

5. המענה לפניה:

- במסגרת בקשת מידע (RFI) זו, נת"ע מבקשת לפנות לחברות ולגופים בעלי נכסים ו/או אתרים רלוונטיים העומדים בתנאים הבאים:
- 5.1. אזור גיאוגרפי – הגבולות הגיאוגרפיים של הנכסים הרלוונטיים כאמור יהיו כדלהלן:
 - דרום - אזור רחובות
 - מזרח – אזורי רמלה, לוד, מודיעין, שוהם ראש העין
 - צפון – כפר סבא רעננה והרצליה
 - כל הכלול במרחב הגיאוגרפי להלן.
 - 5.2. סוג הנכסים - מבנים או מתקנים קיימים המחוברים לתשתיות (כבישים, מים, ביוב, חשמל וכדומה) והנמצאים בקרבה לאתרי העבודה של פרויקט המטרו כגון – בתי מלון, בתי ספר שאינם בשימוש, מבני משרדים, מבני תעסוקה נקיה. בנוסף ניתן להציע מבנים חקלאיים, שטחים פתוחים הקרובים לאתרי העבודה ואשר צמודים או קרובים לתשתיות נדרשות כאמור.
 - 5.3. גודל הנכסים - נכסים אשר יוכלו לספק מגורים ל-100 עובדים לכל הפחות במתחם.

5.4. משיבים שבבעלותם נכסים קיימים או פוטנציאליים רלוונטיים בהתאם למפורט בסעיף 5 לעיל, מתבקשים להציג מידע מפורט על האתר הרלוונטי (במסגרת נספחים 1-2 של RFI זה) לרבות –

1. **מיקום מדויק** – כולל כתובת, שם האתר/ ורשות מקומית/עירייה.
2. **זהות הבעלים** – פרטי בעלים והגורם המייצג ומהות זכותם באתר.
3. **ייעוד סטטוטורי ושימוש מורשה** – סוג הנכס וייעודו בתוכניות בניין עיר, והיתרים קיימים.
4. **גודל האתר ופוטנציאל המגורים שיכול להציע.**
5. **סטטוס** – האם הנכס מאוכלס או פנוי, מה השימוש האחרון, מה השימוש כיום והאם עומדות תלויות תביעות משפטיות פתוחות כנגד השימוש בנכס.
6. **מצב פיזי קיים של הנכס** – תיאור כללי של מצב האתר.
7. **חיבור לתשתיות** – כבישים, מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכדומה.

6. **כל הרואה עצמו מתאים לספק מידע לגבי נכסים כמפורט בפנייה זו עבור נת"ע מתבקש להשיב לפניה זו באמצעות מילוי נספחים 1-2 המצ"ב לבקשה זו, בהתאם להוראות המפורטות במסגרתם ובצירוף מסמכים נוספים, ככל שרלוונטיים.**

7. **סודיות מסחרית - הגשת הצעה "מושחרת"**

- 7.1. מבלי לגרוע משיקול דעתה של נת"ע וסמכותה על פי כל דין, על כל מציע להגיש עותק אחד נוסף של המענה, שבו הושחרו הנתונים ו/או המסמכים הכלולים במענה, אשר העיון בהם על ידי הפונים האחרים עלול, לדעת אותו מציע, לחשוף סוד מסחרי ו/או סוד מקצועי ואשר המציע מתנגד למסירתם לעיון כאמור. עותק זה יסומן במילים "סודיות מסחרית".
- 7.2. מובהר בזאת, כי נת"ע תחליט, על פי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט ומבלי שתידרש לנמק החלטתה זו, מהם הנתונים ו/או המסמכים אשר יחשפו לעיונם של המציעים האחרים, וזאת מבלי שלמציע תהיה כל טענה ו/או תביעה בקשר לכך.
- 7.3. מובהר, כי ככל ומציע יבקש לעיין במענה לבקשה שהוגש על ידי משיבים אחרים, הוא לא יהיה זכאי לעיין באותם נתונים מקבילים במענה שהוגש על ידו אשר הושחרו בהצעתו והוגדרו על ידו כנתונים העלולים לחשוף סוד מסחרי ו/או סוד מקצועי (אף אם משיב אחר לא הגדירם בהצעתו כנתונים חסויים).
- 7.4. למען הסדר הטוב בזאת, כי ככל שנת"ע תבחר לגלות למציעים האחרים מידע אשר סומן על ידי המציע כמידע שאין לגלותו, תודיע נת"ע למציע, לפני גילוי המידע, על החלטתה בדבר המידע שבכוונתה לגלות בפני המציעים האחרים ותינתן למציע שהות של 48 שעות כדי לערער על החלטה זו.
- 7.5. למען הסדר ספק, במידה שהמציע לא יגיש עותק נוסף כאמור, תהא נת"ע רשאית לגלות למציעים האחרים את הצעתו המלאה של המציע על כל פרטיה ותנאיה, לפי שיקול דעתה הבלעדי וללא הודעה מוקדמת.

8. **ציבור המשיבים:**

פניה זו מיועדת ליחידים ולגופים אשר בבעלותם או שיש להם זכויות בנכסים/אתרים המתאימים לשימושים המפורטים בפנייה זו.

9. **מבנה המענה**

- 9.1. יש למלא את כל הפרטים בטופס המצורף.



9.2. יש להגיש העתקי מסמכים המוכיחים בעלות או הרשאה לפעול בנכס, כגון נסח טאבו, הסכמי הרשאה, היתרים קיימים וכדומה.

9.3. המסמכים יוגשו בשפה העברית

בשורת הנושא של האימייל יש לציין: תגובה לבקשת מידע – (RFI) מספר עבור מתקנים פוטנציאליים לשימוש והכשרה למגורים עבור עובדים זרים שיועסקו בפרויקט המטרו

10. המועד האחרון להגשת המענה:

10.1. כל המעוניין להשיב לבקשה זו מתבקש לעשות כן לא יאוחר מיום **16/11/2025 עד השעה 13:00**

11. מסירת המענה:

11.1. המענה לבקשה יוגש בקובץ PDF באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת Tender5@nta.co.il (להתאים כתובת מייל מתאימה)

12. הבהרות:

12.1. שאלות ובקשות להבהרות ניתן לשלוח באמצעות הדואר האלקטרוני לכתובת Tender5@nta.co.il עד ליום **16/9/2025 עד השעה 13:00**

12.2. נת"ע תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתייחס או שלא להתייחס לשאלות ו/או בקשות הבהרה ו/או לחלק מהן.

12.3. נת"ע תבחן את המידע שיתקבל מהמשיבים וכן תהיה רשאית לפנות אל המשיבים, כולם או חלקם, בבקשה לקבל מהם הבהרות וכן כל מידע נוסף.

12.4. הגשת המענה לבקשה אינו כרוך בתשלום כלשהו.

12.5. מובהר ומודגש כי אין לראות בפניה זו לקבלת מידע ו/או במענה לה כהצעה כספית מכל סוג שהוא.



נספח 1- פרופיל המשיב לפנייה לקבלת מידע:

(מומלץ לצרף מסמכים, תעודות, אישורים וכו' המשלימים את התשובות)

1. פרטים כלליים ביחס למשיב:

	שם המשיב
	סוג התאגדות
	מספר זיהוי
	איש קשר
	כתובת
	טלפון
	דוא"ל
	סיווג הגורם המשיב (תאגיד, אדם פרטי וכו')



נספח 2 – מידע מפורט על הנכס הרלוונטי

(יוקלד במחשב בטופס)

(מומלץ לצרף מסמכים, תעודות, אישורים וכו' המשלימים את התשובות)

מספר	הסעיף	הערות
6.1.	מיקום מדויק	כולל באיזו רשות מקומית או עיריה
6.2.	זהות הבעלים	פרטי הבעלים והגורם המייצג ומהות זכותם בנכס
6.3.	ייעוד סטטוטורי ושימוש מורשה	סוג הנכס וייעודו בתוכניות בניין עיר, והיתרים קיימים/דרושים לפעילות מגורי עובדים זרים
6.4.	גודל האתר ופוטנציאל קליטה/הטמנה/טיפול	גודל הנכס ופוטנציאל המגורים שיכול להציע
6.5.	סטטוס קיים	האם הנכס מאוכלס, מה השימוש כיום, האם יש תביעות על הנכס
6.6.	מצב פיזי של האתר	תיאור כללי של מצב הנכס
6.7.	חיבור לתשתיות ודרכי גישה	חיבור לתשתיות ונגישות תחבורתית – כבישי גישה מוסדרים, מים, חשמל, ביוב, תקשורת וכדומה.
6.9.	כל מידע רלוונטי אחר	כל מידע אחר הרלוונטי לנכס ולהתאמתו להסבה למגורי עובדים זרים בפרויקט המטרו