

פרויקט המטרו של תל אביב: הליכי מיון מוקדם לעבודות התשתית התת-קרקעיות (Infra #1) עדכון לקוחות - דצמבר 2025

לקוחות יקרים,

ביום 10 בנובמבר 2025 פרסמה מדינת ישראל את מסמכי המיון המוקדם (PQ) הראשונים במסגרת פרויקט המטרו של תל אביב - פרויקט התשתית השאפתני והמורכב ביותר שנעשה אי פעם בישראל. הפרויקט, בהיקף תקציבי מוערך של כ-60-70 מיליארד דולר, כולל רשת מטרו תת-קרקעית באורך של כ-150 ק"מ, 109 תחנות, ופריסה ב-24 רשויות מקומיות, וצפוי לשרת למעלה מ-2 מיליון נוסעים ביום, כאשר הפעלה ראשונית שלו מתוכננת לשנת 2034.

שלב ה-PQ הנוכחי מתייחס לשלב הראשון של הפרויקט (עבודות **Infra #1**) הכולל אחד עשר מכרזי תכנון-ביצוע (Design & Build) מרכזיים לחפירה ובניית מנהרות ותחנות תת-קרקעיות, שכל אחד מהם מוערך בכ-0.5-3 מיליארד דולר (בסך הכל כ-20-25 מיליארד דולר), ודורש ניסיון מוכח בפרויקטי ענק של תכנון-ביצוע בעבודה בסביבה עירונית, במנהור רכבות ובמבנים תת-קרקעיים מורכבים, לרבות (i) כריית מנהרות באמצעות מכונת מנהור (TBM) (ii) בנייה בשיטת חפירה וכיסוי (Cut & Cover), ו-(iii) בניית תחנות תת-קרקעיות ותשתיות תת קרקעיות בשיטות כרייה קונבנציונליות (NATM). מועד הגשת מסמכי המיון המוקדם נקבע ליום 29 באפריל 2026.

משרדנו עוקב אחר התקדמות פרויקט המטרו מזה מספר שנים, ונמנה על המשרדים הבוודדים בישראל בעלי ניסיון מצטבר בליווי שחקנים מובילים – מקומיים ובינלאומיים – בפרויקטי תשתית מורכבים בהיקפים של מיליארדי דולרים. את פרויקט המטרו מלווה צוות ייעודי ורב-תחומי המשלב מומחיות בדיני תשתיות, מכרזים, בנייה, נדל"ן, מימון ורגולציה.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

במזכר זה נעמוד על:

- עיקרי הוראות מסמכי המיון המוקדם הרלוונטיים לשלב הנוכחי.
- הדרישות המרכזיות להשתתפות בהליך המיון המוקדם.

נשמח להיפגש עם גורמים המתעניינים בהזדמנויות הגלומות בפרויקט, להציג ביתר פירוט את שלבי המכרז, דרישות המיון המוקדם והסיכונים המרכזיים, ולסייע בבחינת התאמתם לפרויקט, בגיבוש אסטרטגיית השתתפות ובהקמת שיתופי פעולה אפשריים עם קבלנים ושותפים מקומיים ובינלאומיים.

פרויקט המטרו של תל אביב

1. סקירה כללית

- פרויקט המטרו של תל אביב הוא פרויקט התשתית השאפתני ביותר של מדינת ישראל עד כה, בעל עלות מוערכת של **50-60 מיליארד דולר**. פרויקט מהפכני זה, שנועד לשרת מעל 2 מיליון נוסעים ביום, מציע הזדמנויות יוצאות דופן לקבלנים בינלאומיים במגוון תחומים והתמחויות.
- הפרויקט יהיה מערכת מטרו רחבת-גוף ובעלת קיבולת גבוהה. רמת האוטומציה של כל צי הנייד צפויה להיות GoA4 (הפעלת רכבת ללא נהג).
- הפרויקט כולל פיתוח רשת מטרו בעלת **שלושה קווים**, ברובה **תת-קרקעית**, באזור מטרופולין תל אביב, באורך כולל של כ-**150 ק"מ של מנהרות ו-109 תחנות**.
- הפרויקט מבוצע בשני שלבי ביצוע ובאמצעות שלושה סוגי עבודות עיקריים:
 - שלבי ביצוע:
 - **שלב 1** כולל את ה"**טבעת הפנימית**" של המטרו, המורכבת מ-**76 ק"מ** של קווים שיפתחו ראשונים, בשלבים (נכון להיום מתוכנן שההפעלה החלקית תתחיל סביב 2034 וההפעלה המלאה סביב 2038).
 - **שלב 2** הוא ה"**טבעת החיצונית**" המורכבת מ-**72 ק"מ** נוספים של קווים, שיפתחו בהדרגה לאחר שלב 1, ויגיעו להפעלה מלאה כעבור כ-6 שנים.
 - סוגי עבודות:
 - עבודות מקדימות/מאפשרות - תשתיות, פירי גישה, חלק ממבני הדיפו והתחנות, ומיגונים אקוסטיים.
 - **Infra #1 Works (DB): עבודות אזוריות** - מנהרות, תחנות תת-קרקעיות (Cut & Cover/ברייה), מסילות מעבר (crossovers), פירי גישה, ומבני הליבה של הדיפו.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

• **Infra #2 Works (DBOM): מערכות ותפעול** - מסילה, חשמל, איתות, מערכות מיזוג/חשמל/אינסטלציה (MEP), אורור, דלתות רציף, צי ניד, גמר דיפו ותפעול ותחזוקה לטווח ארוך.

2. היקף ההזמנה למיזם מוקדם

- **היקף המיזם המוקדם הנוכחי:** הליך המיזם המוקדם, שפורסם ב-10 בנובמבר 2025, נועד לגיבוש רשימה מצומצמת של קבלנים עבור **עבודות Infra #1** של **שלב 1** בפרויקט.
- **שלב זה כולל:** סך של **76 ק"מ** של מנהרות ו-**59 תחנות תת-קרקעיות**, והוא מחולק **לאחת עשרה (11) חבילות עבודה נפרדות** (כל אחת בהיקף כולל של כ-0.6-3 מיליארד דולר).
- **עבודות Infra #1 כוללות:** תכנון וביצוע של כלל **העבודות האזרחיות והקונסטרוקטיביות**, בעיקר: (i) מנהרות שנחפרות באמצעות מכונות חפירת מנהרות (TBM), (ii) תחנות תת-קרקעיות שנבנות בשיטת Cut & Cover, ו-(iii) תחנות תת-קרקעיות ו/או מסילות מעבר (crossovers) הנבנות בשיטות כרייה קונבנציונליות/NATM (לחבילות מסוימות).
- משתתפים כשירים יוזמנו להשתתף במכרזים נפרדים ביחס ל-**11 חבילות העבודה של Infra #1**, יוכלו להיות מוכרזים כזוכים ולהיבחר לביצוע חבילת עבודה אחת או יותר.

3. לוחות זמנים להגשה

- מועד אחרון להגשת בקשות להבהרות: 5 במרץ 2026.
- מועד הגשת מסמכי המיזם המוקדם: 29 באפריל 2026¹.

4. דרישות מיזם מוקדם

- ההליך מובנה סביב שני סוגי הגשות, בהתאם למורכבות חבילות העבודה. משתתפים רשאים להגיש הגשה מסוג "A" בלבד, הגשה מסוג "B" בלבד, או את שתיהן.
- **הגשה מסוג "A":** עבור חבילות עבודה **שאינן כוללות** מבנים שנחפרו בשיטת כרייה קונבנציונלית/בשיטת NATM. נדרשת הוכחת ניסיון ב-(i) מנהרות TBM, ו-(ii) מבני Cut & Cover.
- **הגשה מסוג "B":** עבור חבילות עבודה **הכוללות** מבנים שנחפרו בשיטת כרייה קונבנציונלית/בשיטת NATM. נדרשת הוכחת ניסיון ב-(i) מנהרות TBM, (ii) מבני Cut & Cover, ו-(iii) תחנות תת-קרקעיות ו/או מסילות מעבר (crossovers) שנבנו בשיטות כרייה קונבנציונליות/NATM².

¹ מתוכננים "תהליכי עדכון" לשם התאמה לשינויים בשוק (נכון לעכשיו צפויים בשנים 2027 ו-2028), שבמסגרתם: (i) משתתפים שכבר הוכרו ככשירים יוכלו לבקש לשנות את הרכבם (להוסיף, להחליף או להסיר גופים); ו-(ii) משתתפים חדשים שלא הוכרו בעבר ככשירים יוכלו לבקש מיזם מוקדם, הכול לפי נהלים וקריטריונים שיפורסמו לפני כל עדכון.

² שיטת החפירה האוסטרית החדשה.



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

4.1 דרישות מיון מוקדם מקצועיות

א. ניסיון במנהרות TBM (עבור סוג A וסוג B)

- **תקופה:** פרויקטים שהושלמו החל מיום 1 בינואר 2010.
- **דרישה:** הוכחת אחריות ראשית על והשלמה של אחד מהבאים:
 - לפחות מנהרת TBM חד-קנית אחת (Single-bore) באורך רציף של לפחות 3 ק"מ; או
 - לפחות מנהרת TBM דו-קנית אחת (Twin-bore) באורך רציף של לפחות 1.5 ק"מ בכל כיוון; או
 - לפחות שתי מנהרות TBM חד-קניות, באורך רציף של לפחות 1.5 ק"מ כל אחת.

• **תנאים מחייבים נוספים (כולם חייבים להתקיים):**

- העבודה בוצעה (לפחות בחלקה) באזור עירוני;
- לפחות מנהרה אחת עוברת דרך מבנה תת-קרקעי;
- לפחות מנהרה אחת נבנתה (לפחות בחלקה) מתחת למפלס מי התהום.

ב. ניסיון במבני Cut & Cover (C&C) תת-קרקעיים (נדרש עבור סוג A וסוג B)

- **תקופה:** פרויקטים שהושלמו החל מיום 1 בינואר 2015.
- **דרישה 1 (בנייה):** הוכחת אחריות ראשית על והשלמה של לפחות שני (2) מבני C&C תת-קרקעיים, שבהם:
 - לכל אחד לפחות מפלס תת-קרקעי אחד, עם שטח בנוי (footprint) של לפחות 2,400 מ"ר;
 - כל אחד נבנה באזור עירוני;
 - לפחות מבנה אחד היה חלק מפרויקט תכנון-ביצוע (Design-Build).

- **דרישה 2 (הנמכת מי תהום):** הוכחת אחריות ראשית על הנמכת מי תהום במהלך בנייתו של לפחות מבנה C&C תת-קרקעי אחד, בעל שטח בנוי (footprint) של לפחות 1,500 מ"ר באזור עירוני.

ג. ניסיון במבנים תת-קרקעיים שנחפרו בשיטת כרייה קובנציונאלית (NATM) (נדרש סוג B בלבד)

- **תקופה:** פרויקטים שהושלמו החל מיום 1 בינואר 2015.
- **דרישה:** הוכחת אחריות ראשית על והשלמה של לפחות מבנה תת-קרקעי אחד (1) שנחפר בשיטת כרייה קובנציונאלית העומד בכל הקריטריונים הבאים:
 - היה חלק מפרויקט תכנון-ביצוע (Design-Build);
 - נבנה באזור עירוני;
 - שיטת העבודה הייתה חפירה קובנציונלית (לא קידוח ופיצוץ), עם אמצעי קדם-תמיכה;
 - שטח חזית המערה שנחצבה היה לפחות 80 מ"ר;
 - הנפח הכולל שנחצב היה לפחות 10,000 מ"ק;



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנגריה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948

- החפירה בוצעה בתנאי קרקע רכה;
- נבנה (לפחות בחלקו) מתחת למפלס מי התהום.

4.2 דרישות מיון מוקדם פיננסיות

- מציע שהוא ישות יחידה חייב בעצמו (או באמצעות ערב) לעמוד בכל שלוש הדרישות הבאות: (i) מחזור משוקלל ממוצע של לפחות 2 מיליארד ש"ח בשלוש השנים הפיננסיות האחרונות שלו (לא לפני 2024); (ii) הון עצמי של לפחות 500 מיליון ש"ח במועד המאזן האחרון (לא לפני 2024); ו-(iii) תזרים מזומנים מפעילות שוטפת משוקלל ממוצע שאינו שלילי באותן שלוש שנים³.
- לגבי מיזם משותף (Joint Venture): על החברים יחד להגיע לרף המחזור של 2 מיליארד ש"ח (באמצעות נוסחה משוקללת למיזם, המבוססת על מחזורו של כל חבר והחזקתו הצפויה), אך כל חבר בנפרד חייב לעמוד במבחני ההון העצמי ותזרים המזומנים מפעילות שוטפת (או להסתמך על ערב מטעמו).

5. כישורים נוספים (דרישות עתידיות במכרז)

- א. ניסיון בתכנון מנהרות TBM
- כל מציע זוכה שאין לו ניסיון (In-house) בתכנון מנהרות TBM יהיה מחויב חוזית להתקשר עם **מתכנן או קבלן משנה מוסמך** שלו ניסיון כזה.
- ב. ניסיון בביצוע פרויקטים בישראל
- כל מציע זוכה שאין לו ניסיון בביצוע פרויקטים בישראל יהיה מחויב חוזית להתקשר עם **קבלן מקומי** בעל ניסיון זה⁴.

6. הרכב המציע וספק הניסיון

- מציע יכול להיות מאורגן כמציע **ישות יחידה** (עם או ללא ספק(י) ניסיון) או כמציע **מיזם משותף** (Joint Venture) (עם או ללא ספק(י) ניסיון).
- **ספק ניסיון** חייב לעמוד בלפחות אחת (1) מדרישות המיון המוקדם המקצועיות, ויכול להיות **חבר** במציע או **קבלן** של המציע.

³ אם תזרים המזומנים התפעולי הממוצע של ישות יחידה הוא שלילי, היא עדיין יכולה לעמוד בדרישה אם היחס בין הערך המוחלט של תזרים זה לבין ההון העצמי שלה הוא נמוך מ-25%.

⁴ הקבלן המקומי חייב להיות "קבלן רשום" בישראל בעל סיווג C-5 (בלתי מוגבל) בלפחות אחד מהתחומים הבאים: בנייה (100), כבישים/תשתיות (200) או גשרים (300).



- מיזם משותף (Joint Venture) רשאי לכלול חבר אחד שאינו עומד באף אחת מדרישות המיון המוקדם המקצועיות, ובלבד שהוא קבלן המורשה כדין בשטח השיפוט שלו לבצע עבודות הנדסה אזרחית כבדות (מנהרות, גשרים, תשתיות מרכזיות) ללא מגבלות כספיות או מגבלת היקף.

7. הדין החל וסמכות השיפוט

- דיני מדינת ישראל, לרבות חוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992 ותקנותיו.

הערה: סיכום זה נמסר לנוחיות בלבד ואינו מחליף את מסמכי המיון המוקדם הרשמיים. משרדנו ישמח לסייע לכם בבחינת המסמכים הרשמיים ולהעמיד לרשותכם מידע נוסף או ייעוץ, לפי הצורך.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה.

אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין

**מזכר לקוחות זה אינו מהווה יעוץ משפטי ומוגש כשירות לקהל לקוחותינו.*



עו"ד דן הכהן, שותף
ראש מחלקת אנרגיה
Dan@agmon-law.co.il



עו"ד אבי פורטן, שותף
ראש מחלקת תכנון ובניה (משותף)
Avi@agmon-law.co.il



עו"ד שרון אדלר, שותף
מחלקת אנרגיה
ראש תחום פרויקטים ותשתיות
Sharon@agmon-law.co.il



סידני, אוסטרליה
50 Carrington St, NWS 2000
T. +61-2-90606206

באר שבע
גב ים, רחוב האנרגיה 77
ט. 03-6071450
פ. 08-6155780

תל אביב
מגדל אלקטרה, יגאל אלון 98
ט. 03-6078607
פ. 03-6078666

ירושלים
ישעיהו ליבוביץ 30, בניין 2
ט. 02-5607607
פ. 02-5639948