

19 נובמבר 2025

קול קורא מס' 20/2025 לתמיכה ברשויות חבל התקומה בהקמה, שיפוץ והצטיידות של מבני ציבור רשמיים

ייחודיים לשנת 2025

מענה לשאלות הבהרה

1. להלן יפורטו שאלות הבהרה והמענה שניתן בעניינן במסגרת קול הקורא שבנדון, בציון הסעיף הרלוונטי הקול הקורא.
2. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המבקשים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי קול הקורא וגוברות על הנוסח המובא בו.
3. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המשרד או ועדת התמיכות, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא.
4. אין באי התייחסותה של ועדת התמיכות לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי קול הקורא.
5. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
6. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי במקרים המתאימים נוסחה השאלה מחדש לצורך הבהירות ופישוט הדברים.
7. מצורף במסמך זה פירוט שלבי הגשת בקשה ואישור פרויקט בהתאם לשלבים המופיעים בקול הקורא.
8. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במסמך הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור בקול קורא.

9. תשומת ליבכם כי, המועד האחרון להגשת בקשות במסגרת קול קורא נדחה ליום 30.11.2025.

מספר סידורי	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	4.1.1	הקרקע שאנו מעוניינים להגיש נמצאת מחוץ לשטחי חבל התקומה ומחוץ לשטחי הפעולה של המשרד. אנו מבקשים לצרף את הנימוקים ע"פ הבנתנו (מצ"ב מסמך), האם צריך עוד משהו מבחינת מיקום הפרויקט?	הבקשה תיבחן על ידי ועדת התמיכות בשלב הגשת הבקשה בשים לב לנימוקים אשר יצדיקו את הקמת הפרויקט הייחודי בתחומי הרשות המקומית מחוץ לחבל/ לשטחי הפעולה של המשרד, יש להתייחס בבקשה בין היתר, - להתאמה לתכליות מבחן התמיכה, להוראות חוק שיקום נרחב, להתאמה לתכליות המשרד ולאור נסיבותיו הייחודיות של הפרויקט המבוקש, לתרומתו של הפרויקט לחבל התקומה, כל זאת תוך

			התייחסות למאפייני המיקום המבוקש ולהצדקה להקמת הפרויקט דווקא במיקום זה בין היתר בהיבטי תכנון, יעילות, מרכזיות המיקום, נגישות לתושבים וכיוצא באלה.
2		אין בידנו חוזה חכירה מעודכן על הקרקע הנ"ל כמבני ציבור, אלא יש חוזה חכירה עם ייעוד קרקע לספורט ופנאי, אנו מעריכים כי ייקח זמן להסדיר מול רמ"י ולהתאים את חוזה החכירה לתב"ע המתאימה - מה אנחנו נדרשים לעשות?	1. בשלב הגשת הבקשה (שלב א') על הרשות להגיש את נספח ב'. 2. ביחס לשלב ב' ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התוכנית כמפורט בסעיף 6.8 על תתי סעיפיו 3. חוזה חכירה עם ייעוד הקרקע המתאים יידרש בשלב הגשת תוכנית העבודה המפורטת (שלב ג').
3		בשלב ב' אנו נדרשים להציג מצגת ואומדן אך הם ראשוניים בלבד, מתי נידרש להציג תכנית מפורטת?	ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התוכנית כמפורט בסעיפי 6.8 על תתי סעיפיו.
4	6.8.31	אנו מבקשים לקבל שלבי מימון על מנת לעמוד בכל הוצאות הפרויקט. 1. מימון לתכנון מידי. 2. מקדמות ביצוע.	1. בהתאם לסעיף 6.8.3.1 הרשות יכולה לאחר שלב ב' לבקש הרשאה לתכנון עד לגובה 10% מסכום התמיכה. 2. ראו תוספת לקול הקורא בסעיף 10.1, לאחר שלב ג' עם אישור התכנון המפורט, תינתן הרשאת ביצוע ולאחר חתימת הרשות על הוראת קיזוז, תינתן מקדמה בגובה 10% אשר תקוזז עם דרישת התשלום הראשונה.
5		האם הקול קורא מחייב ליווי של משרד נגב גליל/תקומה לתהליך התכנון?	השאלה לא ברורה עם זאת המשרד יפקח על התהליך כפי שמפורט בשלבי הקול קורא.
6	7.11	מבקשים לקבל גם קרקעות שהן בבעלות תאגיד שהוא בבעלות 100 אחוז של הרשות כמו חברה לפיתוח/חברה כלכלית.	המשרד יכיר בבעלות תאגיד עירוני או חברה עירונית בבעלות מלאה של הרשות - ראו תיקון לסעיף 7.11. נוסף על כך על הרשות להציג בשלב א' מסמכים בעלות בתאגיד/ חברה.

<u>במקרה כזה הן הרשות והן התאגיד יצטרכו לחתום על נספח ה' - התחייבות בגין תמיכה להקמת מבנה – חלק א'2</u>			
1. ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התכנית כמופרט בסעיף 6.8 על תתי סעיפיו <u>במצב זה:</u> • עבור תכנון- ניתן לקבל הרשאה עד 10% וכן תשלום עבור ביצוע התכנון. • עבור ביצוע הבנייה- לא ניתן לקבל את המקדמה עבור הביצוע, וכן לא ישולמו דרישות תשלום מעבר לשלב השלד ועד ל-40% מגובה התמיכה עד להשלמת הסכם חכירה.	מבקשים לקבל כזכות קניין גם חוזה פיתוח בתוקף וזאת מהסיבה שבקרקעות לא מבונות, ראשית מקבלים חוזה פיתוח ורק אחרי מימוש 40% מזכויות התב"ע ניתן לעבור לחכירה. בקרקע בבקשתנו, הפרויקט נשוא הבקשה הוא חלק מה-40% הנדרשים טרם המעבר לחוזה חכירה ולכן אנו מבקשים לאשר כזכות קניין על הקרקע חוזה פיתוח בתוקף.	7.11	7
1. ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התכנית כמופרט בסעיף 6.8 על תתי סעיפיו. 2. מסמכי החכירה אינם תנאי סף לקבלת התמיכה. עם זאת, נדרש להמציא את הסכם החכירה בשלב ג'. 3. המשרד יכיר בבעלות תאגיד עירוני או חברה עירונית בבעלות מלאה של הרשות - ראו תיקון לסעיף 7.11. נוסף על כך על הרשות להציג בשלב א' מסמכים בעלות בתאגיד/ חברה. במקרה כזה הן הרשות והן התאגיד יצטרכו לחתום על נספח ה' - התחייבות בגין תמיכה להקמת מבנה – חלק א'2 10. ראו תיקון לסעיף 6.8.	1. מבקשים לאשר זכות קניין גם בצורה של חוזה פיתוח. 2. אנו מבקשים להוריד את הדרישה של חכירה ל-8 שנים כתנאי סף. 3. הפרויקט הוא פרויקט כלכלי במהותו וככזה, יוקם ויופעל ע"י החברה הכלכלית של הרשות אשר הינה גם הבעלים של הקרקע ושל המבנה העתיד לקום עליה. נציין גם שהחברה הכלכלית היא תאגיד הנמצא בבעלות בלעדית של הרשות המקומית. לפיכך, נבקש כי סעיפים 7.11 ו-8 לקו"ק יעודכנו, באופן שיאפשר שבעלות/חכירת הקרקע ובעלות על המבנה יהיו של חברה כלכלית. 4. בהתאם לשיטת העבודה של רמ"י, בקרקעות לבנייה חדשה השלב הראשון הוא קבלת הסכם פיתוח למשך 24 חודשים, ולאחר השלמת הפיתוח וחלק ניכר מהבינוי, נחתם הסכם חכירה. כיום אנו מצויים בהסכם פיתוח ונדרש לנו	7.11 ו-8	8

	התקציב לבנייה כדי שנוכל לממש אותו ולעבור להסכם חכירה. לפיכך, נבקש שבסעיף 7.11 בקו"ק יעודכן כי הוכחת בעלות על הקרקע יכולה להיות גם בהסכם פיתוח תקף.		
9	6.8.2.1	ביחס לדרישה בסעיף 6.8.2.1 בטבלה פרק 2 "תוכנית לתפעול ואחזקה ל-5 שנים" לא ברור בשלב זה איזו תוכנית הפעלה תדרש?	על הרשות לפרט כיצד ובאמצעות אילו גורמים בכוונתה להפעיל ולתחזק את המבנה בו יופעל הפרויקט לאורך 5 השנים מיום הקמתו. כך שתובטח כשירותו המלאה לאחר ההקמה לאורך זמן זה.
10	6.8.2.2	איזו תכנית תפעול נדרשת בשלב זה? לא ברור היכן מופיעה ההתייחסות אליה בנספח ב'.	ראה התשובה לעיל. הרשות לא נדרשת בנספח ב' להגיש תכנית תפעול אלא רק להתחייב כי התמיכה שתיתן אינה עבור תפעול שוטף ואחזקה (ראה סעיף 8 לנספח ב') והרשות מאשרת כי היא מתחייבת לשאת בהוצאות התחזוקה לאחר סיום הפרויקט לפרק זמן שלא יפחת מ-5 שנים.
11	7.7	סעיף 7.7 "המשרד לא יתקצב" האם המשרד יכיר בתקורות שהרשות משלמת לחכ"ל?	תשלום עבור תקורה עודפת (מעבר לעלויות תכנון, ניהול ופיקוח) של הרשות לחכ"ל לא תמומן ע"י המשרד. מאידך תשלום בגין תכנון, ניהול ופיקוח על הפרויקט, גם באמצעות גורמי מקצוע אותם תפעיל החכ"ל, יאושר במסגרת התמיכה.
12		האם במסגרת ההכרה בעלויות התכנון יוכרו עלויות ששולמו ע"י הרשות בעבר לצורך קידום תכנון הפרויקט?	לא. בהתאם לאמור בסעיף 9.6 בק"ק – "תשלומים יועברו רק בגין הוצאות עבור עבודות שבוצעו לאחר מועד קבלת ההרשאה של המשרד לרשות המקומית".
13		בגלל מורכבות הפרויקט וכמות המתכננים האם המשרד יאשר עלות תכנון מעל 10%?	ככל ועלויות התכנון הינם מעבר ל-10%, יש להגיש בקשה מפורטת עם נימוקים ואסמכתאות תומכות לרבות דו"ח מקורות ושימושים לכלל הפרויקט עד לסיומו. הבקשה תידון בוועדת התמיכות. יובהר כי רשאי המשרד לא לאשר את הבקשה.

14	האם המשרד ישלם עבור עלות חברת הניהול והפיקוח לפרויקט?		כן, על הרשות לפרט את כלל העלויות לרבות עלות חברת הניהול והפיקוח בתכנית המפורטת.
15	9.5	עמוד 12 סעיף 9.5 לא ברור כיצד יתבצע התשלום? האם כנגד הגשת חשבונות חודשיים או כנגד אבני דרך שיסוכמו בהמשך?	ראו תיקון סעיף 9.5. התשלום הינו כנגד חשבונות חלקיים מצטברים בסך כולל שלא יפחת מ-500,000 ₪
16	10.6	סעיף 10.6 לא ברור מה היא חשבונית מפורטת לעומת כללית?	חשבונית מפורטת לעומת כללית היא חשבונית הכוללת פירוט בדבר העבודה שבוצעה ובעבור איזה פרויקט בוצעה הפרויקט. מודגש שהמשרד יכבד אך ורק חשבוניות/קבלות מפורטות כאמור.
17	10.10	סעיף 10.10 במידה ונדרשות עבודות עפר משמעותיות האם יתבצע תשלום כנגד היתר לעבודות המאפשרות ביצוע עבודות עפר או היתר לדיפון ועבודות עפר?	כל עבודות התכנון (לרבות הוצאת היתרים) יכללו בהרשאת התכנון בהתאם לשיעור שנקבע בקול הקורא לעבודות תכנון וככל ואלו בוצעו לאחר קבלת הרשאת התכנון. כל עבודות הביצוע יכללו בהרשאת הבינוי ובלבד שעבודות אלו יעשו בתקופת ההרשאה יובהר, כי לא יוכרו עבודות הן בשלב התכנון והן בשלב הביצוע שבוצעו שלא בתקופת ההרשאה.
18		היות והשטח בו אנו מתייעדים לבנות את המבנה הינו שטח חקלאי, בשלב זה קיים ביחס לשטח רק מספר גוש ללא מספר חלקה. 1. בנספח ב' ניתן לציין את מספר הגוש בלבד, עם הבהרה מילולית כי מדובר בשטח יישוב חדש שיהיה בבעלות המועצה? 2. משך זמן הפרויקט: בגלל המצב המורכב האם ניתן לבחון הארכה של משך פרויקט עד 48 חודשים (נספח ב' סעיף 4). 3. האם ניתן לקבל הארכה עבור תכנון מפורט מעבר לאמור בקול קורא?	1. בנספח ב' יש לציין את המידע הקיים המפורט ביותר. 2. במסגרת נספח ב' סעיף 4 ניתן לבקש בקשה חריגה להארכת משך הפרויקט בצירוף הסבר מפורט. 3. כמו כן, ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התכנית כמפורט בסעיפים 6.8

19	4.1.2	בשלב הגשת בקשת התמיכה, ניתן להגיש עד 2 פרויקטים, שאחד מהם נדרש להיות מתוך התכנית האסטרטגית של מנהלת תקומה כמפורט בסעיף 1 לקול קורא זה. נבקש להדגיש שאנו בשלב כתיבת הפרוגרמה ומוודאים שסעיף זה לא יפגע ביכולות להתאים את הפרויקט באופן מדויק לצרכים בשטח.	בשלב אי' יש להגיש פירוט קצר אשר מתאר את עיקרי התוכנית האסטרטגית וברוח הדברים שנכתבו בה. ככל והרשות מבקשת לתקן את התכנית האסטרטגית של מנהלת תקומה, עליה לקבל את אישור מנהלת תקומה. על אישור זה להתקבל עד למועד הראיונות.
20	6.5	רשות מקומית תהיה רשאית ליישם את הפרויקט באמצעות תאגיד עירוני בבעלותה, חברה עירונית בבעלותה או אשכול רשויות מקומיות. הפעלה באמצעות גוף אחר תהיה, אך ורק, בהסתמך על בחירת הגוף המפעיל על פי פקודת העיריות (נוסח חדש) וחוק חובת המכרזים תוך עמידה בדרישות הדין. מבקשים לאפשר שאותו תאגיד עירוני בבעלות הרשות (החברה הכלכלית) יוכל גם להקים בעבור המועצה את המבנה, ולא רק להפעיל.	אשר בכפוף לאמור, בתיקון לסעיף 6.5
21	6.6	על הרשות להתחייב להפעיל ולתחזק את הפרויקט ממקורותיה, ולא תעמוד לה הזכות לפנות למשרד/ למנהלת תקומה בבקשה לקבלת תקצוב כלשהו לצורך הפעלתו או תחזוקתו השוטפת. עם זאת, תתאפשר קבלת תמיכה לתחזוקה במסגרת תמיכות כלליות שמפרסמים משרדי ממשלה אחרים מבקשים להוסיף בנוסח- תתאפשר לקבלת תמיכה לתחזוקה ולתפעול במסגרת תמיכות כלליות שמפרסמים משרדי ממשלה אחרים.	תוקן ראו סעיף 6.6
22	7.13	הקמת מבנה הציבור והשימוש בו צריך להיות תואם את ייעוד הקרקע בתכניות החלות על המבנה. מבקשים לאפשר הגשת 2 חלופות למיקום הפרויקט.	ניתן להגיש בשלב הגשת הבקשה 2 מיקומים שונים לאותו פרויקט, כאשר המשרד רואה במיקומים השונים כאילו הוגשה בקשה אחת. בשלב ב' הרשות תידרש להכריע בדבר מיקום הפרויקט.

ראו תיקון בתהליך שלבי אישור התכנית כמופרט בסעיפים 6.8	הקמת מבנה הציבור והשימוש בו צריך להיות תואם את ייעוד הקרקע בתכניות החלות על המבנה. מבקשים לתת מיקום בו כרגע ייעוד הקרקע לא תואם, והמועצה מתחייבת כחלק מתקציב הפרויקט לצאת לשינוי ייעוד לתב"ע תואמת במהלך תהליך התכנון.	7.13	23
1. ראו תיקון סעיף 9.5. התשלום הינו כנגד חשבונות חלקיים מצטברים בסך כולל שלא יפחת מ-500,000. 2. ראו תוספת לקול הקורא בסעיף 10.1 - לאחר שלב שלישי "אישור תכנון המפורט", תינתן הרשאת ביצוע ולאחר חתימת הרשות על הוראת קיוזו תינתן מקדמה בגובה 10% אשר תקוזז עם דרישת התשלום הראשונה. בפרויקטי בינוי ניתן להגיש חשבוניות עסקה של הקבלנים ולקבל בגינם תשלום מהמשרד ובתנאי ובתשלום העוקב יצורפו חשבוניות המס בגין התשלום. בתשלום האחרון המשרד משלם על בסיס חשבוניות מס בלבד.	תשלום יבוצע לאחר ביצוע הפרויקט ותשלום לקבלנים לאחר שהוגשו דו"חות הביצוע הנדרשים דרישת תשלום ודו"ח מקורות ושימושים - הכנסות והוצאות, חשבוניות תשלום לקבלנים ומסמכים לדרישת המשרד החתומים על ידי מורשי החתימה. נבקש לאפשר דוחות ביצוע ע"פ נקודות שיוסכמו מראש (כגון גמר שלד, הרצת מערכות, תשתיות) ובנוסף לאפשר הגשתם בעת חשבון מול הקבלן ולא בעת סיום התשלום.	9.5	24

שלבי הגשת בקשה ואישור פרויקט

שלב ראשון – הגשת הבקשה

- מועד אחרון להגשה: 30.11.2025
- סעיף רלוונטי בקול הקורא: 6.8.1
- מסמכים נדרשים - נספח ב' - נספח ה' - נספח ו'
- אופן ההגשה: הגשה במערכת המרכבה.

שלב שני – אישור פרויקט (ראיון)

- מועד לביצוע: עד 6 חודשים מיום הודעת האישור בשלב הראשון.
- סעיף רלוונטי בקול הקורא: 6.8.2
- חומרים נדרשים - מצגת להצגת הפרויקט: מטרות וחזון - תכנית תפעול ואחזקה ל-5 שנים - מסמכים סטטוטוריים בהתאם לטבלה בקול הקורא.
- לאחר שלב זה: הרשות רשאית לבקש הרשאה לתכנון בהיקף של עד 10% מסכום התמיכה.

שלב שלישי – אישור תכנית מפורטת

- מועד אחרון להגשה: עד 12 חודשים לאחר אישור הפרויקט בשלב השני.
- סעיפים רלוונטיים בקול הקורא: 6.8.3 ו-7
- נדרש בשלב זה- הגשת כלל המסמכים הנדרשים לאישור תכנית מפורטת – לצורך קבלת הרשאה לביצוע – כולל הצגת בעלות וייעוד קרקע כמתחייב בקול הקורא.