



**משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים**

מענה לשאלות הבהרה עבור בקשה לקבלת מידע (RFI) לטובת הפיכת מתחם חולות הנמצא

במועצה אזורית רמת הנגב לנכס אסטרטגי מחולל תעסוקה וצמיחה

1. להלן יפורטו שאלות הבהרה והמענה שניתן בעניינן במסגרת בקשה לקבלת מידע (RFI) לטובת הפיכת מתחם חולות הנמצא במועצה אזורית רמת הנגב לנכס אסטרטגי מחולל תעסוקה וצמיחה שבנדון, בציון הסעיף הרלוונטי בבקשה שקבלת מידע.
2. התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המבקשים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה לקבלת מידע 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 המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא.
4. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים 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. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במסמך הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור בבקשה לקבלת מידע (RFI) לטובת הפיכת מתחם חולות הנמצא במועצה אזורית רמת הנגב לנכס אסטרטגי מחולל תעסוקה וצמיחה.
8. תשומת הלב כי המועד האחרון להגשת מענים לבקשת המידע הינו 10.9.2026 בשעה 12:00.

שאלה	תשובה	סעיף	
1	4.3	בהתייחס לסעיף 4.3 המציין מרחק של 30 ק"מ מנקודת החיבור לרשת מתח גבוה וצפי להקמת תחנת משנה עד לשנת 2030, מהו המנגנון המתוכנן לגישור על פער האספקה בטווח המידי?	במתחם קיימת תשתית המאפשרת חיבור למתח גבוה. כיום מגיע קו מתח גבוה לחדר השנאים, שבו מומר המתח למתח נמוך לצורך אספקת החשמל השוטפת למתקן. נוסף על כך, בשנת 2030 צפויה לקום בסמוך למתקן תחנת משנה, אשר עתידה לאפשר חיבור לרשת החשמל במתח עליון. בשלב זה של הליך ה-RFI, המשרד אינו מציע מנגנון גישור מובנה מטעם המדינה מעבר לתשתית הקיימת. במסגרת המענה ל RFI בהתאם לסעיפים 6.1.3 ו- 8.1.2.7, המשיבים מוזמנים לפרט את הספקי החשמל והאנרגיה הנדרשים למיזם בטווח המידי , וכן להציע פתרונות גישור או עצמאות אנרגטית המקובלים עליהם (כגון אגירת אנרגיה, מתקנים סולאריים או גנרציה מקומית).



משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים

שאלה	תשובה	סעיף	
בהתבסס על סעיף 4.8 המציין קיום מתקן לטיהור שפכים וקו ייצוא גז עתידי, האם תשתיות אלו יועמדו לרשות המרכז לצורך תהליכי ייצור צמנטיים ויישומי בנייה מתקדמים הדורשים משאבים אלו בהיקף תעשייתי?	בהתאם למידע הקיים, קיימת בחינה להקמת קו גז בלחץ גבוה, ככל שבעתיד תוקם בצומת כמהין תחנה להפחתת לחץ, ניתן יהיה לבחון את חיבור המתקן לגז בלחץ נמוך. כמו כן, קיים מתקן לטיהור שפכים ששימש בעבר את המתחם. מאז הפסקת פעילות המתחם לא נעשה שימוש במתקן לטיהור השפכים, ולא ידוע על שינויים שבוצעו בו במהלך תקופה זו. על היזם לבחון את מצב מתקן טיהור השפכים והתשתיות ואת התאמתם לצרכים ולשימושים העתידיים. במסגרת המענה ל RFI (בהתאם לסעיפים 6.1.3 ו-8.1.2.7), המשיבים מוזמנים לפרט את היקפי הצריכה, הכמויות והצרכים התשתיתיים הספציפיים הנדרשים למימוש היוזמה המוצעת על ידם (לרבות דרישות לתהליכים תעשייתיים), וכן את הבדיקות ההנדסיות שיידרשו להם לצורך כך.	4.8	2
האם קיימת תוכנית לפריסת סיבים אופטיים במתחם כחלק מפיתוח התשתיות התומכות?	כיום פרוסה תשתית סיבים אופטיים עד לאזור פתחת ניצנה. בשלב זה לא ידוע אם קיימת תשתית סיבים אופטיים בתוך מתחם חולות, וכן לא ידוע על תכנית לפריסת תשתית כאמור במתחם.		3
המתחם ממוקם כ- 6 ק"מ בלבד ממסוף ניצנה (סעיף 4.4). כיצד מתכוון המשרד למנף קרבה זו, יחד עם היתרון המדיני המוזכר בסעיף 4.9, לצורך יצירת הקלות במכס והסדרי ייצוא של רכיבי בנייה רובוטיים לשווקים במצרים ובירדן?	מהותו של הליך ה-RFI היא קבלת מידע, רעיונות והצעות מן המשיבים, אשר יסייעו למשרד בבחינת החלופות והאפשרויות הרלוונטיות להמשך קידום המתחם. בהתאם לכך, וכמפורט בסעיף 8.1.2.7 לבקשה, הנכם מוזמנים להעלות במסגרת המענה את הצרכים, הפתרונות והתמריצים אשר לדעת המשיבים עשוי לסייע בקידום הפרוייקט בהיבטים אלו	4.9	4
האם המשרד יתמוך בקידום יוזמה עצמאית המבוססת על אנרגיה סולארית (בהמשך לסעיף 3.4) לצורך הפעלת מדפסות תלת-ממד וזרועות רובוטיות?	המשרד עוד לא החליט על אופן התמיכה, באם תהיה, ביוזמה כזו או אחרת במקום. המשרד אוסף כעת רעיונות, מהם הוא עשוי לגבש תוכניות לביצוע במקום, והוצאת כלי סיוע. כיום, ניתן לפעול בהתאם להוראות הדין, לתקנות ולמסגרת הרגולטורית הקיימת.	3.4	5
האם בכוונת הממשלה לאשר מנגנון משפטי ייעודי שיעניק למתחם פטור מהליכי תקינה סטנדרטיים לצורך ניסוי	מדובר בבקשה לקבלת מידע - RFI לקבלת רעיונות ומידע בנוגע למתקן חולות, בעקבותיה ישקול המשרד את המשך פעולותיו בהתאם לשיקולים מקצועיים		6



משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים

סעיף	שאלה	תשובה
	בטכנולוגיות בנייה חלוציות (הדפסת בטון, מודולריות רובוטית) שטרם הוסדרו בתקנות התכנון והבנייה?	וענייניים. לפיכך אין בה כדי ליצור מחויבות כלשהי כלפי מי מהמשיבים לה. נוסף על כך, בהמשך לסעיף 8.1.2.7 בבקשה, אנא העלה אתגרים וצרכים והצע רעיונות ופתרונות כחלק מהמענה לבקשה.
7	4.6	בהתייחס למבני המגורים הקיימים (סעיף 4.6), האם יינתן היתר לשימוש למגורים תפעוליים עבור חוקרים ועובדים בתוך המתחם, על מנת לאפשר מודל פעילות של 24/7 ויצירת "אקו-סיסטם" טכנולוגי סגור?
8	4.2	בהתאם לסעיף 4.2 המציין 250 דונם בנויים, נבקש להבהיר האם המשרד יעמיד לרשות היזמים תוכניות-As "made-BIM/CAD" של המבנים והתשתיות התת-קרקעיות, לצורך תכנון הסבות הנדסיות.
9		1. נבקש לקבל מידע משלים ביחס למתקן, כמפורט להלן: 1. האם קיימות תוכניות פיתוח עתידיות לאזור (לרבות כבישים, תשתיות, הרחבות וכיו"ב)? ככל שכן, נבקש לקבל פירוט. 2. האם ניתן להעביר מפות מסודרות ועדכניות של השטח, לרבות חלוקה לחלקות? 3. האם קיים ייעוד תכנוני מוגדר לכל אחת מהחלקות, או שמא מדובר בייעוד גמיש? 4. האם ניתן לקבל צילומי אוויר עדכניים של המתחם? 1. לעניין תוכניות הפיתוח העתידיות באזור, המועצה האזורית רמת הנגב מקדמת הקמת מעגל תנועה בכביש 211, בסמוך למתחם חולות, וכן תב"ע לכביש 15. מהלכים אלו צפויים לשפר את דרכי הגישה למתחם ולאפשר הגעה מהירה ונוחה יותר אליו. נוסף על כך, מתוכנן באזור, אזור תעשייה עתידי, כמפורט בתשובה לשאלה 12, ושבי"ס מתכנן להקים חניונים חיצוניים בסמוך לבית הסוהר. לעניין תשתית הגז המתוכננת, ראו התשובה לשאלה 2 לעיל. 2. המפות הקיימות מופיעות במסמכי הבקשה לקבלת מידע. 3. בשלב זה טרם נקבע ייעוד תכנוני למתחם. התכנון והוראות התב"ע יגובשו בהמשך בהתאם לצרכים



משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים

סעיף	שאלה	תשובה
	5. האם קיימים חומרים נוספים (כגון תמונות, סרטונים או הדמיות) אשר עשויים לסייע בהבנת מאפייני השטח?	שיעלו במסגרת המענים לבקשה לקבלת המידע ככל שיוחלט לקדם זאת על ידי המשרד. 4. ניתן לעיין ב-GovMap בתצלומי אוויר של המתחם משנת 2025. 5. לא קיימים בידינו חומרים נוספים מעבר למה שפורסם בבקשה לקבלת מידע ובמענה לשאלות. יחד עם זאת ניתן להגיע למתקן באופן עצמאי ולבצע מדידות וכל בדיקה נוספת אשר המציע יראה בה צורך.
10	4.5	סעיף 4.5 מציין קיומם של 200 דונם שוליים חקלאיים. האם ניתן יהיה להסב שטחים אלו לטובת ניסויי שטח רחבי היקף ותמרונים של רובוטי בנייה אוטונומיים, בנפרד מהשטח הבנוי? בשלב זה של הליך ה-RFI, המשרד אינו קובע שימושים ספציפיים לשטח או מגדיר שינויי ייעוד פרטניים. במסגרת המענה לבקשה (ובהתאם לסעיפים 8.1.2.1, 8.1.2.3 ו-8.1.2.6), המשיבים מוזמנים להציע את השימושים המבוקשים על ידם בשטחים אלו וכן לציין את הצרכים התכנוניים, הרגולטוריים ושינויי הייעוד הנדרשים למימוש היוזמה.
11	6.1.1	כמפורט בסעיפים 1.6, 6.1.1 ו-6.1.3 לRFI, ההליך נועד לאסוף מידע ורעיונות לצורך גיבוש חלופות וכלי סיוע לפיתוח המתחם. המשרד אינו קובע בשלב זה מנגנונים תפעוליים, בטיחותיים או הפרדות מרחביות בין שימושים שונים. בהתאם לכך, וכמפורט בסעיף 8.1.2.7 לבקשה, המשיבים המציעים שימוש חלקי במתחם מוזמנים להציג במסגרת המענה את תפיסתם לגבי אופן השילוב או ההפרדה הנדרשים (פיזית, תפעולית או בטיחותית) מול שימושים פוטנציאליים אחרים, וכן לציין את הצרכים התשתיתיים והרגולטוריים הנדרשים להבטחת בטיחות הפעילות המוצעת על ידם.



משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים

שאלה	תשובה	סעיף	
מהו האזור המסומן בצהוב במפה שבעמוד 4 ב-RFI ומהו הסטטוס התכנוני שלו?	האזור המסומן בצהוב עתיד להיות אזור תעשייה. כרגע הוא נמצא בשלבי תכנון ראשוניים וטרם קיימת תב"ע מאושרת לאזור.		12
מהו המרחק של מתקן חולות מאזורי מגורי קבע סמוכים?	יישובי מגורי הקבע הסמוכים ביותר למתקן הם המושב כמהין וכפר הנוער ניצנה, המצויים במרחק של כ-2 ק"מ מהמתקן. בנוסף, בסביבת המתחם מצויים שימושים נוספים שאינם אזורי מגורי קבע: אזור התעשייה הנמצא בשלבי תכנון ראשוניים נמצא במרחק של כ-700 מטר, בית הסוהר לביא הנמצא במרחק של כ-400 מטר והבסיס הצבאי במרחק של כ-1.1 ק"מ. המרחקים המפורטים לעיל הינם אומדנים כלליים בלבד, שאינם מבוססים על מדידה שבוצעה על-ידי מודד מוסמך, ולפיכך על היזם לבצע מדידות מדויקות מטעמו לצורך אימות הנתונים.		13
מה צפוי להתרחש לאחר מועד הגשת המענים ל-RFI, ומהם לוחות הזמנים הצפויים להמשך התהליך? ומה השלבים המרכזיים שצריכים לעבור?	לאחר קבלת המענים ל-RFI המשרד יבחן את המידע שהתקבל ואת המשמעויות הנובעות ממנו. בשלב זה טרם נקבעו לוחות זמנים מחייבים להמשך התהליך. בכל מקרה אין בהליך זה כדי לחייב את המשרד לפרסם או לקדם כלי סיוע.		14
מה הוא הליך מזורז לקבלת היתרים? מה זה אומר בפועל? כמה זמן ההליך לוקח בדרך כלל?	הליך מזורז לקבלת היתרים אינו נכלל במסמכי ה-RFI. לצורך בחינת הליכי קבלת היתרים ולוחות הזמנים הצפויים מומלץ להיוועץ ביועצים המקצועיים הרלוונטיים.		15
אילו עלויות נוספות צפויות מעבר לחכירת הקרקע?	בשלב זה של בקשת מידע, לא ניתן להעריך עלויות אלו.		16
מאילו גופים אפשר לקבל מענקים או תמיכה כספית? האם יש מסלולים ייעודיים לחוות תיירותיות או פרויקטים עם ערך חברתי?	המשרד אינו תומך בעת הזאת במסלולים ייעודיים או פרויקטים היכולים לסייע לחוות תיירותיות או פרויקטים חברתיים. מעבר לכך המשרד אינו יכול להפנות או לציין תמיכות מסוגים אלו אשר אינן מפורסמות על ידו. נושאי מענקים ותמיכות כספיות מפורסמים בפרסומים ממשלתיים שונים מעת לעת במסגרת קולות קוראים והליכים פומביים של גורמים שונים.		17



משרד הנגב, הגליל והחוסן הלאומי
ועדת מכרזים

שאלה	תשובה	סעיף	
	לפיכך, מומלץ לעקוב באופן שוטף אחר פרסומים אלה ולבחון את התאמת הפרויקט למסלולים הרלוונטיים, בהתאם לתנאים ולקריטריונים הקבועים בכל הליך.		
בסיוור הוזכרו הטבות, האם ניתן לפרט אילו הטבות (לדוג' הנחה בארנונה, מים, חשמל, פיתוח וכו')? והאם יש הטבות ייחודיות לאזור הזה או למיזמים תיירותיים חברתיים?	מטרת הליך ה-RFI היא לקבל מידע באשר לצורכי המציעים ולתנאים העשויים לסייע בקידום היוזמות המוצעות. נושא ההטבות שהוזכר במהלך הסיוור עלה כחלק מהרצון ללמוד את צרכי היזמים. בהתאם לסעיף 8.1.2.7 לבקשה, הנכם מוזמנים לפרט במסגרת המענה את הצרכים, האתגרים וכן ההטבות או התמריצים שעשויים, לדעתכם, לסייע בקידום היוזמה.	18	

בברכה,

ועדת מכרזים משרד הנגב הגליל והחוסן הלאומי