



09 ספטמבר 2026

אל:

משתתפי הקול קורא שבנדון

א. ג. נ.,

הנדון: קול קורא מס' 2/2026 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינני-בינוי באשקלון -

תשובות לשאלות הבהרה

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא וגוברות על הנוסח המובא בקול הקורא.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם הרשות הממשלתית או ועדת התמיכות, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת התמיכות, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי הקול הקורא, ויחולו עליו כל הוראות הקול הקורא הנוגעות למסמכי הקול הקורא, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
2. 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 הקול הקורא.
3. 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.
4. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי קול הקורא.
6. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בקשר לקול הקורא שבנדון, וכן נוסח מעודכן של מסמכי הקול הקורא.

בברכה,

ועדת התמיכות

מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	השאלה	מענה
1.	כללי		האם מציע אשר זכה בקול קורא קודם הנוגע לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי באשקלון, והתקשר בהסכם מימון עם הרשות להתחדשות בקשר למתחם מסוים, רשאי להגיש הצעה נוספת במסגרת בקול קורא זה על אותו המתחם המצוי בתחום העיר אשקלון?	מציע שהתקשר בהסכם מימון עם הרשות להתחדשות עירונית במתחם במסגרת קול קורא קודם לא יכול להגיש הצעה בקול הקורא זה כל עוד ההסכם בתוקף.
2.	תמורות	1.4.2	האם ניתן לקבוע כי הבדיקה הכלכלית תיעשה לפי התמורות (תוספת השטח) שנקבעו בהסכמה בין היזם ובעלי הדירות בהסכם הפינוי ובינוי, ולא על סמך תמורות דיפרנציאליות כמפורט בסעיף זה, כדי שלא יוצר פער בין התמורות בפועל לבין התחשיב הכלכלי.	אין שינוי במסמכי הקול קורא. התחשיב הכלכלי ייערך בהתאם לתמורות הקבועות בסעיף זה, אשר נקבעו במסמך העקרונות בין הרשות להתחדשות עירונית ומשרד האוצר, כתנאי לתמיכה מצד המדינה.
3.	תנאי סף-היתכנות קניינית	3.2.1.7	האם כאשר מוגשת הצעה משותפת ובמסגרתה, ניתן להכיר בהתקשרות של אחד השותפים בהסכם פינוי בינוי עם בעלי דירות לצורך עמידה בתנאי הסף, בכפוף להתחייבות המציעים במשותף לתיקון הסכמת בעלי הדירות בהתאם ללוחות זמנים שיקבעו על ידי הרשות.	בהתאם להוראות הקול הקורא לעניין היתכנות קניינית, תנאי הסף לעניין זה יכול להתקיים על ידי המציעים השותפים בשותפות, במצטבר. משכך, ככל שההצעה היא הצעה משותפת למספר יזמים, הסכמי פינוי ובינוי שנחתמו עם אחד מיחיד השותפות יובאו בחשבון לעניין זה.

4.	תנאי סף - ניסיון מציע	3.1.1.3	מבוקש לעדכן את דרישת הניסיון : לשנות את המדרגה של 501 יח"ד יוצאות, בין אם באמצעות יצירת מדרגה של 300-500, ובין באמצעות הגדלת המדרגה מ – 501 ל-600 בהתייחס למתחם הכולל 501 יח"ד יוצאות ומעלה (מצב מוצע), לקבוע שהמספר המינימלי של יחידות דיור שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד יעמוד על 250 (במקום 400)	שינוי במסמכי הקול הקורא בהתאם להוראות הקול הקורא, ניתן לעמוד בדרישות הניסיון גם באמצעות צירוף שותף.
5.	תנאי סף – דרישות תכנוניות	3.1.4	על מנת לעמוד בתנאי הסף לעניין דרישות תכנוניות, מבוקש עבור תוכניות המקודמות בותמ"ל להכיר בהכרזת הממשלה, פתיחת תיק ומינוי רפרנט כעמידה בתנאי ; לחלופין, מבוקש לאפשר השלמת התנאי במועד מאוחר יותר.	אין שינוי במסמכי הקול קורא הדרישה לקיום שולחן עגול בותמ"ל כתנאי סף תכנוני נקבעה על מנת לאפשר בחינת סכום המימון הנדרש. התייחסות לתכנית בשלבים מוקדמים יותר עלולה לגרום לכך שסכום המימון שיחושב לא יביא להשלמת הכדאיות הכלכלית של המתחם. לאור החלטת ממשלה 852, בה נקבע כי יפורסמו מספר קולות קוראים במהלך השנים 2023-2031, ניתן יהיה להגיש הצעה בקול קורא עתידי שיפורסם, במועד בו התכנית תעמוד בתנאי סף זה.
6.	תנאי סף – דרישות תכנוניות	3.1.4.3 ו-3.2.1.9	אילו מסמכים מציע נדרש להגיש לצורך הוכחה לעמידה בתנאי הסף של קליטה ועדה המחוזית?	לצורך הוכחת קליטת תכנית בועדה המחוזית, יש לצרף את אישור הוועדה המחוזית כי התכנית עמדה בתנאים לקליטתה.
7.	תנאי סף –		האם הזוכה יכול להגיש תכנית מתקנת לתכנית לאחר מועד הזכייה?	בהתאם להסכם המימון, הזוכה נדרש להימנע מלפעול לתיקון התכנית, אלא אם קיבל את אישור הרשות להתחדשות, מראש

	דרישות תכנוניות		ובכתב. אישור הרשות להתחדשות יינתן ככל שתשתכנע כי השינוי נועד לתת מענה לקושי ביצועי המחייב את תיקון התכנית ולצורך זה בלבד, ובכפוף להסכמת הרשות המקומית.
8.	זכאות למימון	6.3.1	מבוקש להבהיר את הדרישות בהן יזם נדרש לעמוד לשם קבלת 10% מסכום המענק
9.	סכום המימון	7.1	המימון ישולם ככל שיתקיימו אלו: - היזם התקשר עם גורם פיננסי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט. - ניתן היתר בנייה למתחם או שניתן היתר הריסה למתחם והיזם הרס את הבניינים בהתאם לו. - עם קבלת היתר הריסה והתקשרות בהסכם ליווי ובלבד שהיזם הרס את המבנים לפי היתר ההריסה בחינת סכום המימון לעת הוצאת ההיתר תערך על פי נתונים כלכליים עדכניים באותה עת, ובהתאם לנתוני היתר הבניה בפועל.
10.	התחייבויות הזוכה	8.2.2 ו-8.2.3	מבוקש לעדכן את לוחות הזמנים המפורטים בסעיפים 8.2.2 (הסכמת בעלי הדירות) ו- 8.2.3 (קידום התכנית) ולהאריך את המועדים
11.	הגשת הצעות		האם ניתן להעלות את הנספחים בפורמט WORD?
12.	נספח א		הנספחים יפורסמו בפורמט WORD שטח הדירות ייקבע על בסיס היתרי בניה, כאשר המדידות יערכו על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974; ככל שלא קיים היתר בנייה תיעשה מדידה ע"פ תשריט הבית המשותף ובהתאמה לזכויות שאושרו בתב"ע

13.	נספח א	שטח מרתף ממוצע למקום חניה – מבקשים לעדכן מ-45 מ"ר ל-50 מ"ר	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
14.	נספח א	בניה ישירה – עלות שטחי ציבור (כולל מע"מ) – התעריף שהובא בחשבון מגלם ברמת גמר מעטפת, מבקשים לעדכן לתעריף שמתאים לרמת גמר מלא כנהוג לשטחי ציבור מבונים, בסך של 8,000 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
15.	נספח א	אגרות והיטלים – מבוקש שיחושבו בתחשיב התואם את תעריפי הוועדה המקומית העדכניים	התחשיב תואם את תעריפי הוועדה המקומית
16.	נספח א	תכנון ויועצים – עלות ליח"ד – מבוקש לעדכן ל-35,000 ₪ ליח"ד	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
17.	נספח א	שיווק ופרסום – מבוקש לעדכן לשיעור של 2.5% מהמכירות כולל מע"מ	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
18.	נספח א	תקורה ופיקוח – מבוקש לעדכן ל-5% מעלויות בניה ישירה	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
19.	נספח א	שכ"ד בתקופת הבניה לחודש ליח"ד – מבוקש לעדכן את תקופת הפינוי לתקופה ממוצעת של כ-55 חודשים בבינוי מגדלי, ולתקופה של כ-42 חודשים בבינוי מרקמי.	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
20.	נספח א	עלויות ייזום, ניהול וארגון דיירים – מבוקש להביא בחשבון תעריף המחושב לפי אחוז מסוים מהמכירות כפי הקבוע בתקן	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
21.	נספח א	שכ"ט עו"ד, מפקח ויועצים לדיירים – מבוקש לעדכן את התעריף לפי 40,000 ₪ ליח"ד, ובנוסף מבוקש לייצר הפרדה בין הסעיפים לאור השונות באופן החישוב (עו"ד	אין שינוי במסמכי הקול הקורא

	ויועצים מחושבים בתעריף ליח"ד, מפקח מחושב בתעריף (לחודש ביצוע).			
22.	נספח א		עלות הובלה (כיוון) – מבוקש לעדכן ל-6,500 ₪ בהתאם לתנאי השוק.	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
23.	נספח א		עלויות בניה ישירה, כיצד מחושבות? איזה שטח יש להביא בחשבון ביחס לעלות בניה של 5900 ₪/מ"ר או 5600 ₪/מ"ר במרקמי? האם בתחשיב השטחים מובאים בחשבון קונטור קומה טיפוסית X כל מספר הקומות? כיצד מחושבות המרפסות? באופן מלא או חלקי?	התחשיב נעשה לפי מ"ר ברוטו, המרפסות מחושבות באופן מלא
24.			האם סכום היטלי פיתוח ואגרות המפורט בנספח כולל אגרות בניה בסה"כ כ-38 ₪/מ"ר?	כן, סכום היטלי פיתוח ואגרות המפורט בנספח כולל אגרות בניה בסה"כ כ-38 ₪/מ"ר
25.	נספח א		שטח מקום חניה 45 מ"ר האם הכוונה לשטח ברוטו כולל מחסנים?	שטח מקום חניה המפורט בנספח א' כולל שטח המחסן
26.	נספח ד' 5		מבוקש להבהיר האם המונח "מחירים" המופיע בסעיפים 4-5 משמעו "סכום המימון" כהגדרתו בסעיף 2 למסמך הקול הקורא?	המונח "מחירים" בסעיפים 4-5 בנספח ד' 5 מתייחס להצעה הכספית המוגשת בנספח ז' 2. המונח הוא חלק מפורמט הנדרש בהתאם להוראות התכ"ם ולכן השימוש בו.
27.	נספח ט' – הסכם המימון	4.1.8	מבוקש להסיר מהנוסח את המשפט "ולכל היותר עד ארבע שנים ממועד קבלת היתר הבנייה", כך שנוסח הסעיף יהיה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי	אין שינוי במסמכי הקול הקורא
28.	נספח ט' – הסכם המימון	4.5.3	מבוקש לקבוע כי סכום המענק יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה, החל ממועד הזכייה ועד למועד ביצוע התשלומים	אין שינוי במסמכי הקול הקורא

נפלה טעות סופר, ותקופת ההסכם היא עד ליום 30.06.2036. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים	מבוקש להאריך את תקופת ההסכם המימון לפחות עד ליום 30.06.2036 או לקבוע כי תקופת ההסכם הינה בהתאם ללוח הזמנים שניתן להשלמת כל אבן דרך בנפרד		נספח ט' - הסכם המימון	29.
אין שינוי במסמכי הקול הקורא הוראות הביטוח נקבעות על ידי חברת ענבל, האמונה על ביטוחי המדינה	מבוקש להוסיף סעיף 7.15 כדלקמן: "כהוראה גוברת על כל הוראה אחרת שבהסכם המימון, מודגש כי שיפוי על ידי היזם יינתן בכפוף לתנאים המצטברים כדלקמן: (1) פסק דין חלוט; (2) הודעה ליזם על כל תביעה ו/או דרישה שהתקבלה ומתן אפשרות ליזם להתגונן; (3) הרשות להתחדשות לא תתפשר בכל הליך משפטי בלי הסכמת היזם מראש ובכתב.	7	נספח ט' - הסכם המימון	30.