



15 ספטמבר 2026

אל:

משתתפי הקול הקורא

א. ג. נ.,

הנדון: קול קורא מס' 1/2026 לרשויות מקומיות לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית

תשובות לשאלות הבהרה

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא 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 המכרזים, 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
6. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי הקול הקורא.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר לקול הקורא הנ"ל וכן **נוסח מעודכן של הקול הקורא**.

בכבוד רב,

ועדת התמיכות



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
1.	הגדרות- היתר בניה	2	האם יח"ד הכלולות בהיתר הריסה ייחשבו במניין יח"ד לצורך עמידה ביעד השנתי המינימאלי? יח"ד לצורך עמידה ביעד השנתי המינימאלי?	יח"ד הכלולות בהיתר הריסה ייחשבו במניין יח"ד לצורך בחינת עמידה ביעד השנתי המינימאלי, בכפוף לכך שבאותה שנה בה ניתן היתר ההריסה הוגשה גם בקשה להיתר בנייה מלא בגין אותו מיזם
2.	הגדרות - היתר בנייה	2 ו-6.11	בסעיף 2 נקבע כי היתר בנייה ייחשב גם היתר הריסה ובלבד שהוגשה בקשה להיתר בנייה מלא בגין אותו מיזם. בסעיף 6.11 נקבע כי היתר בנייה מלא נחשב ככזה באם הוצא היתר בנייה מלא בשנה שלאחר הוצאת היתר ההריסה. נודה להבהרה.	בסעיף 1, סעיף ההגדרות, מובהר כי היתר הריסה ייחשב כהיתר בניה אם הוגשה בקשה להיתר מלא באותה שנה, וזאת לצורך בחינת העמידה ביעד השנתי וקביעת מספר יח"ד בגינן תהיה זכאות למימון. סעיף 6.11 עוסק בתשלום בפועל בגין יח"ד הכלולות בהיתר ההריסה. תשלום זה יקום רק לאחר שיצא היתר הבניה המלא לבניית אותן יח"ד, וככל שהיתר כזה יצא עד סוף השנה העוקבת. ככל ולא יצא היתר מלא, הרשות להתחדשות תהיה זכאית לשלול את המימון.
3.	הגדרות- תכנית	2	מהו המועד המדויק שבו תכנית תיחשב מאושרת, לצורך תנאי הסף ואיזו אסמכתה נדרשת להוכחת מועד אישור התכנית?	תכנית תיחשב מאושרת עם כניסתה לתוקף, היינו יום פרסומה ברשומות. יש לציין את פרטי הפרסום.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
4.	הגדרות-תכנית ומיזם פינוי בינוי	2	האם התחדשות של פרויקט שהוגדר תחת הנחיות שימור, בשכונה ותיקה, והוסיף יח"ד, יספר במניין ההיתרים לעמידה ביעדים?	ככל שהפרויקט והתכנית שקודמה עליו תואמים את הגדרת תכנית בהגדרות בסעיף 2.
5.	הגדרות-תכנית ומיזם פינוי בינוי	2	האם היתר בנייה שהוצא מכוח תכנית במתחם העומד בתנאים להכרזה, אך טרם הוכרז בפועל במועד הוצאת ההיתר, יובא בחשבון לצורך העמידה ביעד השנתי.	הגדרת תכנית מתייחסת למתחם שהוכרז או שניתן להכריז עליו לפי סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות, ולכן היתר בניה שהוצא מכוח תכנית במתחם שניתן להכריז עליו, אך טרם הוכרז בפועל במועד הוצאת ההיתר, יובא בחשבון לצורך העמידה ביעד השנתי
6.	תנאי סף	4.1.1	מבוקש לעדכן את תנאי הסף לעניין הכנסה עצמית מארנונה לנפש שלא עולה על 5,440 ₪ לסכום של 6,000 ₪, על מנת לאפשר לרשויות נוספות לעמוד בתנאי הסף.	אין שינוי במסמכי הקול הקורא.
7.	זכאות למימון	סעיף 4.1.2 וכן 5.3	האם בחינת עמידה ביעד השנתי המינימלי לרשות מקומית שהצטרפה להסכם המסגרת בשנת 2027, תהיה עבור היתרי שנת 2026 או שנת 2027?	הרשות מקומית שתצטרף להסכם המסגרת בשנת 2027 תידרש לעמוד ביעד השנתי המינימאלי להוצאת היתרי בנייה באותה שנה, היינו בשנת 2027, ולא בשנה הקודמת.
8.	תנאי סף	4.1.2 וכן 5.3	מבוקש להבהיר מדוע בסעיף 4.1.2 תנאי הסף הינו 1,200 יח"ד בתוכניות מאושרות שטרם ניתן להן היתר, בעוד שלפי סעיף 5.3 נדרש להנפיק 500 יח"ד עבור עמידה ביעד השנתי המינימלי	להבהרת נושא זה ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים סעיף 4.1.2 עוסק בתנאי סף להתקשרות בהסכם מסגרת עם רשות הממשלתית להתחדשות עירונית ולשם כך נדרש כי בתחום הרשות המקומית אושרו, עד המועד הקובע, תכניות הכוללות, לכל הפחות, 1,200 יח"ד שטרם מומשו. סעיף 5.3 עוסק בזכאות הרשות המקומית שעמדה בתנאי הסף וזכתה בקול הקורא לקבלת התמריץ, ובהתאם לו נדרש



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
				שבשנה החולפת תאשר יחידות במספר המפורט בסעיף, בהתאמה לסוג היישוב.
9.	מועד קובע ליעד השנתי המינימאלי	5.1	נבקש לאשר במפורש כי היתרי בנייה, הריסה, חפירה או דיפון שהוצאו החל מיום 1.1.2026 ועד למועד חתימת הסכם המסגרת יובאו בחשבון לצורך העמידה ביעד השנתי וחישוב סכום המימון לשנת 2026, אף אם הסכם המסגרת יחתם לאחר מועד הוצאתם.	הזכאות לתשלום מפורטת בסעיף 5.1, לפיו זו תקבע בכל שנה לגבי השנה החולפת. היינו, זכאותה של רשות מקומית הזוכה בקול הקורא תבחן בראשית שנת 2027 בהתאם להיתרים שניתנו בשנת 2026 (בין ה-1.1 ועד ה-31.12), ובראשית שנת 2028 בהתייחס להיתרים שניתנו בשנת 2027. למען הסר ספק, זכאותה של רשות מקומית שהצטרפה בשנת 2027 תבחן בראשית שנת 2028, בהתייחס להיתרים שניתנו בשנת 2027.
10.	זכאות למימון- הגדרת ישוב קטן	5.3	לפי איזה פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה נקבע גודלו של ישוב קטן (50,000 נפש) לצורך קביעת היעד השנתי המינימלי ובאיזה מועד (הגשת הבקשה/ חתימת ההסכם או תחילת כל שנת זכאות). האם הסיווג ייקבע פעם אחת לכל תקופת ההסכם או ייבחן מחדש בכל שנה.	סיווג היישוב כיישוב קטן נקבע לפי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה לשנת 2023, הוא הפרסום העדכני לעת פרסום הקול הקורא, וסיווג זה יחול בכל תקופת ההסכם.
11.	זכאות למימון	5.3	נבקש לבחון הפחתה של היעד השנתי המינימלי ל- 300 יח"ד מוצעות ביישוב קטן ול-200 יח"ד מוצעות ביישוב קטן ופריפריאלי.	אין שינוי במסמכי הקול קורא
12.	סכום המימון	6.2	מבוקש להבהיר בטבלה בתבחין השני, מהי השנה החולפת	ראו המענה לשאלה 9. ככלל, השנה החולפת היא השנה בה נבחנים היתרי הבנייה ומספר יח"ד שאושרו במסגרתם.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
13.	תמריץ בגין גידול ביחס לממוצע היתרי הבניה	6.2	מה התמריץ בגין גידול ביחס לממוצע ב-3 השנים האחרונות, וכיצד הוא מחושב?	אם מספר יח"ד בהיתרי בניה שהונפקו בשנה החולפת גדול ב-10% מממוצע מספר היתרי הבניה שהונפקו ב-3 השנים הקודמות, יינתן תמריץ בסך של 2,000 ₪ ליח"ד תוספתית עבור הפרש יח"ד שבין הממוצע לבין יח"ד התוספתיות בהיתרי בניה בשנת המדידה. דוגמא: ב-3 השנים הקודמות ממוצע יח"ד תוספתיות בהיתרי בניה = 400 בשנת המדידה יח"ד תוספתיות בהיתרי בנייה = 500 הגידול בשנת המדידה ביחס ל-3 שנים הקודמות = 25% כיון שהגידול הינו מעל 10% ביחס ל-3 השנים הקודמות יינתן התמריץ להפרש בין הממוצע (400) לשנת המדידה (500) = 100 יחידות, בסך של 2,000 ₪ ובסך הכל 20 אלש"ח: $100 \times 2,000 = 20,000$ ש"ח
14.	תמריץ בגין גידול ביחס לממוצע היתרי הבניה	6.2	מבוקש להבהיר איך יחושב התמריץ אם מספר יח"ד בהיתרי בניה שהונפקו בשנה החולפת גדול ב-10% מהממוצע של היקף היתרי הבניה שהונפקו ב-3 השנים הקודמות, אולם הממוצע של 3 השנים הקודמות נמוך מ-300 יח"ד תוספתיות	אם מספר יח"ד בהיתרי בניה שהונפקו בשנה החולפת גדול ביותר מ-10% מהממוצע של מספר היתרי הבניה שהונפקו ב-3 השנים הקודמות, אך הממוצע האמור נמוך מ-300 יח"ד תוספתיות, יינתן תמריץ בגין ההפרש בין היח"ד התוספתיות בשנה החולפת ובין 300 יח"ד תוספתיות (ולא בהתאם לממוצע בפועל).
15.	תמריץ בגין גידול	6.2	אילו היתרים שניתנו עבור פרויקטים של תמ"א 38 נכללים בממוצע של 3 השנים שקדמו?	בממוצע הפרויקטים בשלוש השנים הקודמות ייכללו היתרים שניתנו עבור מיזמי פינוי בינוי וכן היתרים שנתנו עבור



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
	ביחס לממוצע היתרי הבניה			מיזמים לפי תכנית חיזוק שייעשו בדרך של הריסה ובנייה, שמספר יח"ד היוצאות (מתוכננות) בהם יהיה, לכל הפחות, מכפלה של 2.5 ממספר יח"ד קיימות.
16.	זכאות לתשלום בגין היתרי הריסה – תשלום בפועל	6.11	ככל שרשות מקומית קיבלה הרשאה בהסתמך על יח"ד הכלולות בהיתר הריסה אולם לא הוצא בעבורן היתר בניה בשנה העוקבת, כיצד תחושב ההפחתה? ומהם הקריטריונים להארכת מועד הוצאת ההיתר.	ככל שלא יוצא היתר בנייה מלא ליח"ד הכלולות בהיתר הריסה ואשר קיבלו הרשאה למימון, בשנה שלאחר מתן ההרשאה, יופחת סכום ההרשאה שניתן בגין. כאמור בסעיף, ההפחתה היא "בסכום אשר ניתן בגין יח"ד התוספתיות הכלולות בהיתר ההריסה" ולא בשיעור מסוים ממנו. הפחתה זו תיעשה אלא אם הרשות הממשלתית החליטה, מטעמים מיוחדים ולפי שיקול דעתה, להאריך את התקופה להוצאת ההיתר, כדוגמת מצב מלחמה.
17.	בודק היתרים	6.15	האם המימון להעסקת בודק/י היתרים ניתן גם עבור העסקה במיקור חוץ, על ידי חברה חיצונית, או רק להעסקת בודק/י היתרים שהם עובדי הרשות המקומית	המימון כנגד העסקת בודקי היתרים ניתן עבור העסקת בודק/י היתרים בין כעובדי הרשות המקומית או במיקור חוץ על ידי חברה חיצונית. ראו נספח ה' להסכם המסגרת בעניין המסמכים שנדרש להגיש על מנת לקבל את המימון.
18.	בודק היתרים	6.15	האם התקציב המיועד למימון העסקת בודקי היתרים נכלל במסגרת תקציב הזכאות הכולל של הרשות המקומית, המחושב בהתאם למספר יחידות הדיור התוספתיות, או שמדובר בתקציב נפרד (תוספת), והאם הוא מותנה בעמידה ביעד השנתי המינימלי	תקצוב עבור בודק היתרים הינו תקציב נוסף שניתן לרשות המקומית שמעוניינת בכך, מעבר לסכום שישולם לה עבור הוצאת ההיתרים, ככל שתהיה זכאית לתשלום זה, וללא תלות בעמידה ביעד המינימלי השנתי.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
19.	בודק היתרים	6.15	מהם המסמכים והאסמכתאות שעל הרשות המקומית להציג בפני הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך הוכחת העסקתו של בודק היתרים ייעודי וקבלת המימון בגינו?	לעניין האסמכתאות הנדרשות להוכחת העסקת בודק היתרים, ראו נספח ה' להסכם המסגרת
20.	בודק היתרים	6.15	האם לצורך קבלת המימון נדרשת הרשות המקומית להעסיק כוח אדם חדש, או שניתן להקצות עובד קיים ממצבת כוח האדם של הרשות לתפקיד זה	בהתאם להוראות הסעיף, לצורך קבלת מימון לבודקי היתרים, על הרשות <u>להוסיף</u> בודקי היתרים למצבת כוח האדם שלה, ומכיוון שכך, לא תהיה זכאית למימון ככל שתשתמש בעובד הקיים במצבת כוח האדם שלה להתחדשות עירונית.
21.	בודק היתרים	6.15	ככל שהרשות המקומית עמדה בתנאי הקול הקורא במהלך שנת 2026 והעסיקה בפועל בודק היתרים במהלך שנה זו – האם ניתן יהיה לקבל מימון רטרואקטיבי בגין העסקתו החל ממועד העסקתו בפועל בשנת 2026, או שהמימון יינתן רק ממועד חתימת הסכם המסגרת ואילך?	בהתאם לסעיף 6.15, המימון הוא ל-12 חודשים מיום החתימה על הסכם המסגרת על ידי הרשות התחדשות עירונית, ומכיוון שכך – הרשות המקומית לא תהיה זכאית לתשלום עבור בודק היתרים שהעסיקה בטרם חתימה על ההסכם
22. 6	בודק היתרים	6.15	האם ניתן לממש את תקציב בודקי ההיתרים בגין העסקת בודק אחד או שניים במשרה חלקית, באופן שסך היקף המשרה המצטבר יהיה שווה ערך להיקף המשרה הנדרש לצורך הזכאות – ישולם תקציב בגין העסקת בודק היתרים אחד.	המימון ניתן למשרה מלאה של בודק היתרים. ככל שיועסקו שני בודקי היתרים במשרות חלקיות באופן שסך היקף המשרה המצטבר יהיה שווה ערך להיקף המשרה הנדרש לצורך הזכאות – ישולם תקציב בגין העסקת בודק היתרים אחד.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
23.	מימון תשתיות	7	האם ניתן להגיש בקשה למימון תשתיות על שכונתיות כגון כביש גישה ראשי או מכון טיהור שפכים?	ככלל, הסיוע מיועד למימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית. ככל שרשות מקומית מבקשת להגיש בקשה למימון תשתיות על עירוניות היא נדרשת לצרף תימוכין המבהירים את הזיקה של התשתיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, והאופן בו תשתיות אלו תומכות בתהליכי ההתחדשות.
24.	מימון תשתיות	7.1	ככל שרשות מקומית זכאית למימון האם ניתן להשתמש במימון עבור תכנון תשתיות	בהתאם לאמור מפורשות בסעיף זה, ככל שרשות מקומית זכאית למימון ניתן להשתמש במימון עבור תכנון תשתיות.
25.	מימון תשתיות	7.5	האם ניתן לשנות /לעדכן את רשימת התשתיות באישור ועדת התמיכות	בהתאם להוראות הסעיף, לבקשת הרשות המקומית, ועדת התמיכות רשאית, בהתאם לשיקול דעתה, לעדכן את התשתיות שאושרו במהלך תקופת ההסכם, וככל שהדבר יידרש לשם מתן מענה טוב יותר לקידום ההתחדשות העירונית.
26.	מימון תשתיות	7.5	האם ניתן להעביר יתרת זכאות שאושרה לתשתית מסוימת לתשתית אחרת מתוך רשימת התשתיות, ככל שהתשתית המקורית אינה דורשת את מלוא סכום הזכאות שאושר לה? ככל שכן, מהו ההליך הנדרש לביצוע ההעברה ומהן המגבלות החלות עליה?	בשלב זה לא ניתן לעשות זאת ברמה הטכנית עקב מגבלות הנובעות מכללי ניהול תקציב הרשאה להתחייב. ככל שיתאפשר לעשות זאת בעתיד תוך שמירה על מסגרות התקציב, הדבר ייבחן.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
27.	מימון תשתיות	7.5	ככל שניתן לעדכן ולשנות את התשתית המאושרת על ידי ועדת התמיכות- האם ניתן לעשות כן במהלך כל תקופת ההסכם, לרבות עד למועד האחרון שנקבע לביצוע התשתיות – 31.12.2036?	ראה שאלה ותשובה קודמת בהתאם לסעיף 7.5 ניתן לשנות תשתית כל עוד לא שולמה דרישת תשלום בגינה
28.	אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא	סעיף 11.8	האם מספיקה חתימה בראשי תיבות על כל עמוד וחתימה מלאה וחותרמת רק במקומות המפורשים?	כן, על הרשות המקומית להגיש את מסמכי הקול הקורא המלאים וכלל נספחים, לרבות הסכם המסגרת בצירוף פרוטוקול שאלות ותשובות, חתומים בראשי תיבות על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית, על כל עמוד. בנוסף יש לחתום בחתימה וחותרמת במקומות המיועדים לכך.
29.	הגשת הבקשה	11.6	אילו נציגי הרשות המקומית נדרשים לחתום על נספח 3 – הסכם המסגרת?	החתימה על מסמכי הקול הקורא תיעשה על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית. בדרך כלל אלו הם ראש העיר והגובר.
30. 11	נספחים	נספחים א' ו-ב' לקול קורא	נבקש לקבל את הנספחים בקובץ word	הבקשה מתקבלת. המסמכים עלו למערכת ההגשה בקובץ WORD
31.	נספחים	נספחים	איזה נספחים נדרש על המציע למלא?	על המציע להגיש את נספחים 1-3 לקול הקורא מלאים וחתומים, בצירוף המסמכים המצוינים בהם (מסמכי הקול הקורא, פרוטוקול שאלות ותשובות), ואת נספח ו' להסכם המסגרת – כתב קיזוז חתום ומלא



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	מענה
32.	אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא	סעיף 11.8	אם הרשות המקומית נתקלת בקשיים בפתיחת יוזר למערכת יהלום האם ניתן להגיש דרך יוזר אישי	אם רשות מקומית נתקלת בקשיים בפתיחת משתמש למערכת ההגשה, יש לפנות לתמיכה של מרכבה בהתאם לפרטים המופיעים בקול הקורא. מומלץ לפתוח משתמש טרם המועד האחרון להגשת המסמכים כדי להימנע מקשיים בסיום ההגשה
33.	אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא	סעיף 11.8	האם במועד הגשת המסמכים נדרש להגיש את נספח ז' להסכם המסגרת חתום?	יש להגיש את נספח ז' להסכם חתום על ידי מורשי החתימה בראשי תיבות. ככלל, מסמך זה ישמש בתקופת ההסכם למעקב ובקרה כאמור בסעיף 9 להסכם.
34.	אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא	סעיף 11.8	כיצד יש להגיש את מסמכי הבקשה במערכת יהלום	יש לפעול בהתאם לסעיף 11 בקול קורא