



10 מאי 2026

הנדון: מענה לשאלות הבהרה- מכרז פומבי מס' 16/2026 רכישת זכויות חכירה, הקמה,

הפעלה וניהול מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו.

1. להלן **מענה לשאלות הבהרה** למכרז שבנדון.
2. תשומת לב המציעים מופנת לכך, שהעירייה פרסמה בד בבד עם פרסום מענה זה, מסמכי מכרז עדכניים ומחייבים במסגרתם שונו תנאי הסף וחלק מהוראות המכרז ו/או הסכם החכירה.
3. **במסגרת מסמכי המכרז העדכניים, עודכנו מועדי המכרז תוך דחיית המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה לתאריך 17.5.26 בשעה 12:00 ותאריך הגשת הצעות לתאריך 2.6.2026 עד לשעה 12:00.**
4. למען היעילות, במסגרת מענה זה לשאלות הבהרה שהתקבלו, תבוצע הפניה למסמכי המכרז העדכניים בהם הוטמעו בין היתר חלק מהתשובות לשאלות נשוא מסמך זה.
5. מסמך זה מתווסף לכלל מסמכי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד ומחייב הימנו. כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
6. **למען הסר ספק יובהר כי בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז העדכניים, יגבר האמור במסמכי המכרז העדכניים.**
7. **המציעים נדרשים לחתום על כל עמוד בחתימה וחותמת, לצרף מסמך זה להצעתם.**
8. האמור במסמך זה מעדכן כל מסמך קודם.



נוסח המענה	נוסח השאלה	פרק וסעיף רלבנטיים	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
תיאור המקרקעין מופיע במסגרת מסמכי המכרז.	האם הקרקע הועברה לבעלות העיריה במסגרת הפקעה ? איחוד וחלוקה? האם נבדקה זכות העיריה למכור זכויות בקרקע? האם יש לבעלי הזכויות המקוריים זכות השבה או זכות הצעה ראשונה?	כללי	כללי	(1)
מסמכי המכרז העדכניים כוללים תיאור מפורט של המקרקעין והזכויות והינכם מופנים לאמור שם. למען הסר ספק, התוכנית הספציפית הרלוונטית למקרקעין נשוא המכרז הינה 508-0740456 ואילו תוכנית 508-1108513 הינה תוכנית כלל עירונית של מבנים ומוסדות ציבור.	במסמכי המכרז מצוין כי זכויות הבניה במקרקעין הם 151,230 מ"ר – מאיזו תכנית נובעות זכויות אלו? האם מתכנית מספר 508-1108513 "הוספת שימושים זכויות וקומות בשטח למבנים ומוסדות ציבור ("תב"ע למבנים ומוסדות ציבור")? האם מכוח תכנית זו יקודם היתר הבניה?	סעיף 25	נוסח פרסום המכרז	(2)

איכות חיים



<p>תשומת לב המשתתפים מופנית לכך שתוכנית 508-1108513 קובעת מגבלה של 10 קומות עם זאת סעיף 4.1.1.5 לתב"ע קובע כי אינה מבטלת תכליות ושימושים ו/או אינה פוגעת בזכויות שנקבעו בתבניות תקפות לרבות הוראות בדבר מס' הקומות המותר לבניה.</p> <p>תוכנית 508-0740456 קובעת שמס' הקומות יעמוד על 13 קומות.</p>	<p>במסמכי המכרז מצוין כי מגבלת הקומות במקרקעין היא 13 קומות – מדוע 13 קומות? לפי סעיפים 4.1(ו)1 ו-5 לתב"ע מבנים ומוסדות ציבור נקבע כי גובה המבנים לא יעלה על 10 קומות?</p>	<p>סעיף 25</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(3)</p>
<p>א. תכנית הבינוי תעסוק במקרקעין נשוא המכרז בלבד (ע"פ התשריט המצ"ב למסמכי המכרז) תוך הצגת יתרת החלקה הכוללת בה מצוי מגרש הכדורגל "בצל" ובעיקר ביחס שבין השימושים השונים בחלקה כולה.</p> <p>ב. ראו האמור בתשובה (3) לעיל.</p> <p>ג. לא. התוכנית נדרשת רק למקרקעין נשוא המכרז (ע"פ התשריט המצ"ב למסמכי המכרז) בהתאם להגדרתו במכרז.</p>	<p>במסמכי המכרז מצוין כי יש להגיש תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית:</p> <p>א. לאיזה שטח היא מתייחסת – למוכר בלבד או למגרש כולו?</p> <p>ב. מה היחס בין תכנית זו לבין תכניות שמוזכרות בתב"עות, כגון הדרישה לתכנית עיצוב ופיתוח המוזכרת בתב"ע מבנים ומוסדות ציבור? האם זו אותה תכנית?</p>	<p>סעיף 1</p>	<p>נספח ז' – לוח זמנים להשלמת הפרויקט</p>	<p>(4)</p>

איכות חיים



	ג. האם תידרש אישור תכנית עיצוב ופיתוח חדשה שתציג מיצוי זכויות אופטימלי כולל מבנים עתידיים (כדרישת סעיף 6.1 לתב"ע מבנים ומוסדות ציבור) כולל שטחי החלקה שאינם כלולים בממכר?			
הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים והינכם מופנים לאמור שם.	במסמכי המכרז הובהר כי הזוכה לא יהיה רשאי להוסיף שטחי מסחר מעבר ל-20% מהשטח העילי— מה הכוונה "השטח העילי"? האם הכוונה לסך השטח הכולל המותר במגרש בהתאם להגבלה המופיעה בתב"ע מבנים ומוסדות ציבור, או האם מתווספת הגבלה חוזית מעבר למגבלות הקבועות בתכניות התקפות?	סעיף 21	הוראות המכרז	(5)
בירור הדרישות התכנוניות החלות על המקרקעין, לרבות פרשנות הוראות התב"ע, הינו באחריות המשתתפים בלבד.	סעיף 4.1.2 לתכנית מספר 508-0740456 ("תב"ע מגרש ציבורי משולב במסחר בצומת סביון") קובע: "תנאי להגשת היתר בניה לשימוש במסחר יהיה אישור פרוגרמה שתציג שלביות הפיתוח של המסחר בכפוף להקמת מבני ציבור באותו שלב" – האם בטרם תוגש בקשה להיתר בניה לפרויקט שיבנה במקרקעין ויכלול גם דיור מוגן, יידרש לאשר פרוגרמה שתציג שלביות הפיתוח של	סעיף 21	הוראות המכרז	(6)

איכות חיים



	המסחר בכפוף להקמת מבני ציבור באותו שלב בהתאם לסעיף 4.2.2 לתב"ע מגרש ציבורי משולב במסחר בצומת סביון?			
המגבלה מתייחסת לכלל שטחי הבנייה של הפרויקט. בעניין זה הינכם מופנים למסמכי המכרז העדכניים הכוללים התייחסות מפורשת לעניין זה.	בסעיף 6.1 להוראות המכרז, וכן בהגדרת החכירה בהסכם החכירה, צוין כי בית הדיור המוגן שיוקם על ידי הזוכה לא יעלה על 60,000 מ"ר – האם מגבלת הבינוי ל-60,000 מ"ר מתייחסת רק לבית הדיור המוגן, או שהיא מתייחסת לכלל שטחי הבנייה העיליים, כך שגם שטחי המסחר ואולם התרבות נכללים במגבלת שטח זו?	ס' 6.1 + הגדרת מטרת החכירה	הוראות + המכרז הסכם החכירה	(7)
הבקשה מתקבלת בחלקה במסגרת מסמכי המכרז ניתנה התייחסות לאפשרות להשכרת שטחי המסחר ללא צורך בקבלת אישור עירייה. על המשתתפים לקרוא בעיון את מסמכי המכרז העדכניים לעניין זה.	מבוקש להבהיר כי ההגבלות בהסכם החכירה לגבי העברת הזכויות לא חלות לגבי השכרה שלשטחי המסחר ואולם התרבות, וכי לא תהיה מניעה להשכירם	סעיף 17	הסכם החכירה	(8)



<p>העירייה אינה רואה מניעה לכך בכפוף לעמידה ביתר עקרונות התכנון שנקבעו במכרז ובשים לב למגבלת שטחי המסחר שנקבעה במכרז (1,500 מ"ר). יובהר כי החזית הדרומית מוגדרת כחזית הפעילה העיקרית, לאור עקרונות תכנון השכונה.</p>	<p>בנספח עקרונות התכנון נקבע כי קומת הקרקע תהיה מסחרית עם חזית פעילה לרחוב מדרום – האם יש מניעה לבניית חזית פעילה גם לכיוונים נוספים?</p>	<p>כללי</p>	<p>נספח ט' – עקרונות תכנון</p>	<p>(9)</p>
<p>כן. תשומת לב המשתתפים לכמות יח"ד הנדרשת בפרויקט כמפורט במסמכי המכרז.</p>	<p>האם תידרש הקמת מחלקה סיעודית גם במקרה שיבנו פחות מ-250 יחידות דיור מוגן?</p>	<p>ס' 6.1 + הגדרת מטרת החכירה</p>	<p>הוראות המכרז + הסכם החכירה</p>	<p>(10)</p>
<p>לא יחול שינוי בתנאי המכרז לעניין זה.</p>	<p>מה הבטוחה להשבת התשלום הראשון לזוכה אם לא יתקבל אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות?</p>	<p>סעיפים 14,15 ו-38</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(11)</p>
<p>הבקשה מתקבלת בחלקה.</p>	<p>לפי הסכם החכירה, רישום זכות החכירה במרשם המקרקעין יתאפשר רק לאחר קבלת אישור שר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות, וכי עד למועד זה העירייה תמציא לבנק המלווה כתב הסכמה לרישום משכנתא – מבוקש לתקן את לוח</p>	<p>סעיף 18.6</p>	<p>הסכם החכירה</p>	<p>(12)</p>

איכות חיים



<p>התשלום הראשון שישולם על ידי הזוכה לפני קבלת אישור שר הפנים יעמוד על 35% מן התמורה ולא על 50% מן התמורה כפי שנקבע בנוסח המקורי. שינוי זה קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים.</p>	<p>התשלומים כך שהתשלום שישולם לפני קבלת אישור שר הפנים לא יעלה על 10% מסך התמורה.</p>			
<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים והמשתתפים מופנים לאמור שם.</p>	<p>לפי הסכם החכירה תנאי מוקדם להגשת בקשה להיתר בנייה הוא המצאת אישור מתאגיד בנקאי מפקח המעיד על מתן ליווי פיננסי לפרויקט – מאחר וליווי ומימון ניתן לקבל רק לאחר שמתקבל היתר בניה, מבוקש לדחות את המועד לביצוע תנאי זה.</p>	<p>סעיף 4א</p>	<p>הסכם החכירה</p>	<p>(13)</p>
<p>הינכם מופנים בעניין זה למסמכי המכרז העדכניים.</p>	<p>לפי הוראות המכרז, התכנון המוצע על ידי הזוכה כפוף לאישורה המוקדם של העירייה – מבוקש לוודא כי הבדיקה של העירייה היא רק כדי לוודא את ההתאמה בין מסמכי המכרז לבין מסמכי התכנון!</p>	<p>סעיף 7</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(14)</p>
<p>מובהר בזאת כי סכום דמי החכירה המהווים שישולמו על ידי המציע במכרז בהתאם להצעתו הינה גם עבור תקופת האופציה (49 שנים+49 שנים).</p>	<p>בהסכם החכירה, "תקופת החכירה" מוגדרת כ-49 שנים בלבד ו-"תקופת האופציה" מוגדרת בנפרד. סעיף 8.1 להסכם החכירה קובע כי התמורה תשולם "לכל תקופת החכירה", אשר לפי</p>	<p>ס' 1 ו-13 להוראות המכרז + ס'</p>	<p>הוראות המכרז +</p>	<p>(15)</p>

איכות חיים



	<p>הגדרתה היא 49 שנים בלבד, ואין הוראות נוספות המציינות במפורש שלא יידרש תשלום נוסף בגין תקופת האופציה.</p> <p>עם זאת, בטופס ההצעה הכספית (מסמך ב') המציע נדרש לציין את דמי החכירה המהווים "לכל תקופת החכירה (49 שנה + 49 שנה)" וכן "ביחס לכל תקופת החכירה + אופציה". גם סעיף 6.3 מבוקש להבהיר האם התמורה שישלם הזוכה כוללת דמי חכירה מהווים לחכירת הזכויות לכל תקופת החכירה (49 שנה + 49 שנה) ולא תידרש תמורה נוספת עבור מימוש האופציה ל-49 שנים נוספות?</p>	<p>10 לטופס ההצעה</p>	<p>טופס ההצעה</p>	
<p>סוגיית החבות בתשלום אגרות והיטלי פיתוח לעירייה בגין הפרויקט מוסדרת בהוראות סעיף 16.3 להסכם החכירה והמציעים מופנים לאמור בהרחבה שם.</p> <p>העירייה תבקש להבהיר כי בכל הנוגע לחבות בדמי הקמה – הרי שאלו מצויים באחריותו וסמכותו הבלעדית של תאגיד</p>	<p>מבוקש להבהיר כי הזוכה לא יידרש לשאת בתשלום היטלי פיתוח, אגרות פיתוח, דמי הקמה או כל חיוב דומה, שהתגבשו לפני מועד חתימת הסכם החכירה, אלא רק בהיטלים שידרשו בקשר עם הקמת הפרויקט?</p>	<p>ס' 22 להוראות המכרז + ס' 16 להסכם החכירה</p>	<p>הוראות המכרז + הסכם החכירה</p>	<p>(16)</p>

איכות חיים



המים והביוב מי אונו בע"מ ועל המציעים לערוך בירור לעניין החבות (אם וככל שישנה) למול התאגיד.				
הנושא עודכן במסגרת מסמכי המכרז העדכניים.	בסעיף 16.3 להסכם החכירה מצוין כי החוכר יישא בכל האגרות וההיטלים בקשר עם המגרש – מבוקש להבהיר כי החוכר לא יידרש לשלם אגרות והיטלים בקשר עם המגרש כולו (30.2 דונם) אלא רק בקשר עם השטח המוכר לו מתוך סך השטח במגרש (7.8 דונם).	סעיף 16.3	הסכם החכירה	(17)
במסגרת מסמכי המכרז העדכניים עודכנו תנאי הסף והמשתתפים מופנים לאמור שם.	נבקש להסיר את הדרישה לקיומו של הסכם התקשרות מחייב ובלתי מותנה, בתוקף נכון למועד הגשת ההצעות, בין המציע לבין הגורם המבצע.	פרק ג' (תנאי הסף להשתתפות במכרז), חלק ב' (תנאי סף מקצועיים)	הוראות המכרז	(18)
מאושר.	מבוקש להסיר את הוראת סעיף 18.2.1.2 להסכם החכירה, הקובע כי תנאי למתן הסכמת המחכיר לרישום משכנתה כי בעל השעבוד	סעיף 18.2.1.2	הסכם החכירה	(19)

איכות חיים



<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים.</p>	<p>יצהיר בכתב שאם יקבל הודעה מהמחכיר על ביטול החוזה לא יהיה לשעבוד כל תוקף. גורם מממן וגם נאמן לדיירים לפי חוק הדיור המוגן לא יוכלו / לא יסכימו ליטול על עצמם התחייבות כאמור.</p>			
<p>ראו לעניין זה נוסח סעיף עדכני במסמכי המכרז העדכניים.</p>	<p>סעיף 22 להסכם החכירה מקנה לעירייה או למי מטעמה זכות להיכנס למוחכר בכל זמן סביר כדי לבדוק אם השימוש במוחכר תואם את הוראות חוזה החכירה או לצורך העברת תשתיות דרך המוחכר בתוכו או מעל לו – מבוקש להבהיר שאין בכך כדי להקנות לעירייה זכות מעבר והנחת תשתית שאינן מוקנות לה בדין.</p>	<p>סעיף 22</p>	<p>הסכם החכירה</p>	<p>(20)</p>
<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים והמשתתפים מופנים לאמור שם.</p>	<p>לפי מסמכי המכרז יתרת זכויות הבניה במקרקעין שלא הוחכרו או לא נוצלו במסגרת החכירה יישארו בבעלות העירייה – מבוקש להבהיר שהעירייה לא תוכל לנצל זכויות אלו בתחומי השטח המוחכר.</p>	<p>ס' 27 להוראות המכרז + ס' 6.1 להסכם החכירה</p>	<p>הוראות המכרז + הסכם החכירה</p>	<p>(21)</p>

איכות חיים



<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים והמשתתפים מופנים לאמור שם.</p>	<p>על פי מסמכי המכרז התמורה תשולם בתוספת מע"מ כדין, מצד שני קיימת התייחסות הן לאפשרות של הוצאת חשבונית עצמית. נבקש להבהיר כי ככל שתחול חלופת החשבונית העצמית לא יידרש הזוכה לשלם לעירייה מע"מ.</p>	<p>ס' 39-41 להוראות המכרז + ס' 8.6 ו-16.6 להסכם החכירה</p>	<p>הוראות המכרז + הסכם החכירה</p>	<p>(22)</p>
<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים והמשתתפים מופנים לאמור שם.</p>	<p>בסעיף 22 להוראות המכרז נקבע כי הזוכה יישא כל תשלומי החובה על פי דין, לרבות כל תשלום שיידרש על ידי רשות מקרקעי ישראל – בהינתן שהקרקע לא בבעלות רשות מקרקעי ישראל, נבקש שהוראה זו תימחק.</p>	<p>סעיף 22</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(23)</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>על פי הוראות המכרז: "רכישת מסמכי המכרז הינה חובה ומהווה תנאי להגשת הצעה ולהשתתפות בהליך" ו-"יוכל להשתתף במכרז רק מי שירכוש את מסמכי המכרז" – האם בנסיבות שבהן תאגיד מסוים רכש את מסמכי המכרז, יוכל להגיש הצעה למכרז גם תאגיד אחר הנמצא תחת אותה שליטה כמו התאגיד שרכש את מסמכי המכרז, וזאת מבלי שרכש את מסמכי המכרז בעצמו?</p>	<p>סעיפים 7 ו-53</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(24)</p>

איכות חיים



<p>הבקשה נדחית. תשומת לב המציעים לתנאי הסף העדכניים.</p>	<p>מבוקש להבהיר כי לצורך עמידה בתנאי הסף המקצועיים, ניתן יהיה להסתמך גם על ניסיון של תאגיד אשר נשלט, במישרין או בעקיפין, על ידי אותו גורם השולט במציע.</p>	<p>פרק ג' (תנאי הסף להשתתפות במכרז), חלק ב' (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(25)</p>
<p>הנושא קיבל ביטוי במסגרת מסמכי המכרז העדכניים, בהם נכללה הוראה שלפיה יהיו זכאים תושבי קריית אונו למתן קדימות לרכישת יח"ד במחירי pre-sale.</p>	<p>האם תינתן הנחה לתושבי קרית אונו?</p>	<p>הסכם החכירה</p>		<p>(26)</p>

איכות חיים