

14 במאי, 2026

קול קורא 04/2026 - קול קורא להקמת מתחם ספורט ופנאי קהילתי במועצה האזורית דרום השרון

להלן יפורטו התשובות לשאלות ההבהרה שנשאלו במסגרת הליך ההבהרות. תשובות אלה, והשינויים הנובעים מהן, מחייבים את המציע כאילו נכתבו במסמכי ההליך המקוריים והאמור בהן מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך ומהסכם ההתקשרות שייחתם עם מציע זוכה.

1. כל יתר תנאי ההליך והוראותיו עומדים בתוקפם ללא כל שינוי.
2. במקרה של סתירה בין האמור במסמך זה לבין האמור במסמכי ההליך ו/או בכל מסמך קודם בקשר עם ההליך, יגבר האמור במסמך זה.

מס"ד	שאלה	מענה
1.	סעיף 1.1 וסעיף 4.6 לנספח ב' (תשתיות): נבקש לוודא האם קיימים מונים נפרדים לחשמל ומים בתוך גבולות המגרש. ככל שאין מונים כאלו, האם העמותה תישא בעלות התקנתם הראשונית לצורך הפרדת הצריכה?	קיים במקום מונה חשמל שהותקן, יש במקום 2 לוחות חשמל שונים, במתחם הגדול 50 אמפר תלת פאזי, ובמתחם הקטן (המערבי) 40 אמפר תלת פאזי. בזמן הקמת המתחם יותקן מונה מים נפרד למתחם. אין שינוי במסמכי ההליך.
2.	סעיף 4.7 לנספח ב' (ארנונה): מהו סיווג הארנונה החל על השטח (האם "קרקע תפוסה", "מבנה ספורט" או אחר)? מהו גובה החיוב השנתי האחרון ששולם בגין שטח זה?	סיווג הארנונה הינו עפ"י השימוש בפועל במקום ובהתאם לצו המיסים הקיים במועצה המפורסם באתר המועצה. אין שינוי במסמכי ההליך.
3.	סעיף 22 לנספח ב' (הספק חשמל): מהו הספק החשמל הזמין כיום במתחם? האם התשתית הקיימת נבדקה כמתאימה להפעלת מתקנים ותאורת לילה מסחרית?	במתחם הגדול 50 אמפר תלת פאזי, ובמתחם הקטן (המערבי) 40 אמפר תלת פאזי אין שינוי במסמכי ההליך.
4.	כללי (שירותים ומקלטים): האם קיימים במתחם או בקרבתו המיידית שירותים מונגשים ומקלטים תקינים הזמינים לשימוש אורח/לקוחות המתחם וצוות?	תא שירותים במרכז צעירים מונגש וכן, מקלט בתחתית מבנה המועצה שנמצא כ-3 דקות הליכה מהמתחם. אין שינוי במסמכי ההליך.
5.	סעיף 6.4 וסעיף 4.9 לנספח ב' (אשפה): האם קיימים במקום מתקני אשפה מוסדרים של המועצה? האם האחריות לניקיון חלה רק על שטח הפעילות המוגדר או גם על השטחים הסובבים אותו?	קיים פח טמון מול המתחם.
6.	סעיף 9.2 וסעיף ג.2 לנספח ב' (תשלום מהמחזור): נבקש להבהיר כי חיוב ה-6% יחול אך ורק על פעילויות ליבה המתקיימות פיזית במתחם. האם הכנסות ממכירת ציוד (מרצינדיז) או פעילויות חוץ יוחרגו מהגדרת המחזור?	החישוב ייעשה על פי הפדיון הכולל של המציע הזוכה מהפעלת הפעילות, לרבות פעילויות חוץ הנעשות מחוץ ובסמוך למתחם, במסגרת הפעלתו ובזיקה ישירה אליו, וכן ציוד נלווה. למען הסר ספק, לא ייכללו פעילויות חוץ מרוחקות או פעילויות שאין להן קשר למתחם. אין שינוי במסמכי ההליך.
7.	סעיף 4.2 לנספח ב' (חישוב הכנסות): נבקש להבהיר כי המחזור לחישוב התגמולים יהיה "מחזור נטו" (Net Turnover), קרי בניכוי החזרים כספיים וזיכויים שניתנו ללקוחות בגין ביטולי עסקאות.	הבקשה מתקבלת.
8.	סעיף 7.1 וסעיף 2.2 לנספח ב' (הצמדה וגרייס): האם ניתן לקבל תקופת "גרייס" (פטור מדמי הפעלה קבועים) למשך תקופת ההקמה ועד לפתיחה הרשמית? כמו כן, נבקש כי דמי הפעלה קבועים לא יוצמדו למדד במהלך שנת הפעילות הראשונה.	תינתן תקופת גרייס עד לחודשיים ובתנאי שהמתחם לא מתחיל פעילות במהלכן. ההצמדה למדד תישאר מהרגע הראשון.
9.	סעיף 3.6 וסעיף 6.16 (הנחת תושב): נבקש להבהיר האם חובת מתן הנחת 10% לתושבי המועצה חלה על כל סוגי הפעילויות (כולל חוגים שנתיים ואירועים פרטיים) או רק על פעילויות פנאי מזדמנות לציבור הרחב?	כלל סוגי הפעילויות המתקיימות במסגרת המתחם. אין שינוי במסמכי ההליך.
10.	סעיף 8.4 וסעיף 4.2 להסכם (הודעה על אופציה): נבקש להגדיל את פרק הזמן למתן הודעה על מימוש האופציה מ-30 יום ל-90 יום מראש. האם העמותה תסכים כי זכות ההודעה על הארכה תוקנה באופן הדדי גם למפעיל?	סעיף 8.4 למסמכי המכרז וסעיף 4.2 להסכם ההתקשרות יעודכן כדלקמן: במקום "30", יירשם "60".

<p>הבקשה נדחית. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>11. סעיף 8.3 וסעיף 5.3 לנספח ב' (תקופת פינוי): נבקש להגדיל את תקופת פינוי המקרקעין מ-14 יום ל-30 יום לפחות, על מנת לאפשר פירוק בטיחותי של מתקנים.</p>	<p>11.</p>
<p>כל מקרה יבחן לגופו של עניין מול העמותה בהתאם לנסיבות. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>12. כללי (מצב חירום): כיצד יוסדרו תשלומי דמי ההפעלה במקרה של מצב ביטחוני או הנחיות פיקוד העורף המונעים פעילות במתחם באופן מוחלט? נבקש להוסיף מנגנון להפחתה יחסית של דמי ההפעלה הקבועים בנסיבות אלו.</p>	<p>12.</p>
<p>המפעיל יהא אחראי להשגת כלל האישורים הנדרשים ולבצע בעצמו ועל חשבונו את הבדיקות הנדרשות בקשר עם חובת קבלת היתר. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>13. סעיפים 3.9, 6.10 ו-10.1 (היתרים): ככל שהמפעיל מציב מתקנים ניידים (פריקים) בלבד, האם נדרש היתר בנייה או שניתן להסתפק באישור קונסטרוקטור? האם קיימות מגבלות גובה למתקנים במתחם?</p>	<p>13.</p>
<p>תשומת לב המציעים להוראות סעיף 6.3 להסכם ההתקשרות וסעיף 4.13 לנספח ב' להסכם ההתקשרות. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>14. סעיף 6.3 וסעיף 4.12 לנספח ב' (בעלות על ציוד): נבקש לעגן במפורש כי כל ציוד פריק המובא ע"י המפעיל (מזרונים, מתקני פארקור וכד') נותר בבעלותו הבלעדית והוא רשאי לפנותו בתום ההסכם.</p>	<p>14.</p>
<p>באחריות המפעיל לבצע, באחריותו ועל חשבונו, את הבדיקות הנדרשות לשם הצבת שילוט וכן לשאת בעצמו בכלל העלויות הנובעות מהצבת השלטים, ככל ויבחר בכך. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>15. סעיף 3.3 וסעיף 4.3 לנספח ב' (שילוט): האם מותר להציב שלטי הכוונה ופרסום בכניסה ליישוב נווה ירק ובצמתים מרכזיים? מהן המגבלות העירוניות החלות על שילוט כזה?</p>	<p>15.</p>
<p>בהתאם להוראות הרישוי ולתקנות הבטיחות. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>16. סעיף 3.7 וסעיף 6.17 (אירועי עמותה): נבקש להבהיר מהו היקף המשתתפים המקסימלי באירועים אלו ומי נושא בעלויות כוח האדם והתפעול (מדריכים, ציוד) במהלך האירוע?</p>	<p>16.</p>
<p>אין סיורים יזומים, לזים תינתן אופציה להתחבר למוקד הרואה של המועצה בעלות נפרדת, המוקד אינו מפעיל סיור. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>17. כללי (אבטחה): האם קיימת שמירה או סיורים של ביטחון המועצה/היישוב באזור המתחם בשעות הלילה?</p>	<p>17.</p>
<p>מפת תשתיות הועלתה לעמוד ההליך באתר האינטרנט של המועצה האזורית דרום השרון.</p>	<p>18. מפת תשתיות ונקודות חיבור: נבקש לקבל מפת תשתיות מפורטת המציגה את מיקומן המדויק של נקודות החיבור לחשמל, מים וביוב בשטח המגרש, וכן פירוט של כמות הנקודות הקיימות ופריסתן.</p>	<p>18.</p>
<p>הבקשה מתקבלת.</p>	<p>19. אחריות לתשתיות קבועות: נבקש להבהיר כי האחריות לתקינות התשתיות המובנות בשטח (כגון פיצוצי צנרת תת-קרקעית וכד') תחול על המועצה/העמותה ולא על המפעיל.</p>	<p>19.</p>
<p>המתחם יימסר AS-IS ובתחום הגרייס של החודשיים שקיבל היזם הוא יצטרך לבצע את ההתאמות הנדרשות במתחם. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>20. גינון ותחזוקת עצים: נבקש להבהיר האם המועצה תבצע גיזום, סידור וטיפול מקצועי בעצים הקיימים בשטח המגרש טרם מסירת החזקה. מצורפת בזאת תמונה (נספח א') המציגה עץ ספציפי הדורש טיפול דחוף ומהיר בשל מצבו (ענפים יבשים ומתים).</p>	<p>20.</p>
<p>מפת מדידה הועלתה לעמוד ההליך האתר האינטרנט של המועצה האזורית דרום השרון. יובהר כי מפת המדידה אינה בתוקף לצרכי היתר וככל והמציע הזוכה ידרש לכך, עליו לבצע מדידה באופן עצמאי ועל חשבונו. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>21. מדידות ותוכניות: האם קיימת מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת ותקינה של השטח לצרכי רישוי? ככל שלא, האם המועצה תספק מפה כזו לצורך קידום היתרים נדרשים?</p>	<p>21.</p>
<p>סעיף 1.1 לטופס 1 וסעיף 3 לטבלת האיכות בסעיף 11.2 לטופס אחד יעודכנו כדלקמן: במקום "60,000" יירשם "45,000".</p>	<p>22. מצב מתקני הניג'ה ועלות רכישה: מאחר והמתקנים עמדו חשופים לפגעי מזג האוויר זמן רב ללא תחזוקה ובמצב בטיחותי שאינו תקין, נבקש לקבוע כי מחיר הרכישה יופחת לסך של 20,000 ש"ח (חלף 60,000 ש"ח). הפחתה זו נדרשת בשל הצורך בשיפוץ יסודי הכולל: החלפת ברגים, חבלים וגומיות, צביעה מחדש, החלפת רכיבי עץ פגומים, שימון מנגנונים והחלפה מלאה של המזרונים שנהרסו כתוצאה מספיגת מים.</p>	<p>22.</p>
<p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>23. פריסת תשלומים: ככל שיוחלט על רכישת הציוד, האם ניתן יהיה לפרוס את סכום הרכישה ל-12 תשלומים חודשיים שווים לאורך שנת הפעילות הראשונה?</p>	<p>23.</p>

<p>24. אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>לחילופין: נבקש כי המועצה תתחייב למסור את המתקנים כשהם במצב תקין לחלוטין, עובד, ולאחר שעברו תחזוקה מקיפה וקיבלו את כל אישורי הבטיחות הנדרשים על פי דין להפעלה מיידית.</p>
<p>לא תתאפשר הגדלת שטח הפעילות מעבר לגבולות המגרש הנוכחיים, לרבות לכיוון צפון, בשטח הדשא הפונה לכיוון בניין המועצה. יודגש כי מדובר בשטח ציבורי פתוח, והמועצה מבקשת לשמור על השטח המדושה במצבו הנוכחי, ללא התרחבות נוספת וללא גידור. עם זאת, ניתן לקיים פעילות גם בשטח האמור, ובלבד שלא תבוצע בו תפיסת חזקה, גידור או שינוי במצבו הקיים.</p> <p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>25. אפשרויות פיתוח והרחבה: נבקש לבחון אפשרות להגדלת שטח הפעילות מעבר לגבולות המגרש הנוכחיים, בפרט לכיוון צפון (שטח הדשא הריק הפונה לכיוון בניין המועצה). מצרפת תמונה (נספח ב') המציגה את האזור המבוקש להרחבה.</p>
<p>ככלל, אין מניעה להזיז את הגדר לכיוון דרום, וזאת בכפוף לתיאום מראש ואישור התכנית על ידי מחלקת ההנדסה, לרבות ביחס למיקום, גובה ופרטי הביצוע. ביצוע העבודות יהיה כפוף גם לביצוע תיקונים נדרשים בריצוף המדרכה במהלך העבודות ולאחריהן, לפי דרישת המועצה. יובהר כי לא תתאפשר פתיחת שערים לכיוון המעבר ו/או המדרכה, ויש לשמור בכל עת על רוחב מדרכה תקני ונגיש. למען הסר ספק, כל העלויות הכרוכות בהזזת הגדר, לרבות תכנון, ביצוע, התאמות ותיקונים נלווים, יחולו על המציע הזוכה בלבד, אלא אם יוסכם אחרת מראש ובכתב על ידי המועצה.</p> <p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>26. הזזת גדר המתחם: האם קיימת אפשרות להזיז את הגדר בקצה השטח כדי למקסם את ניצול המרחב? ככל שהדבר יאושר, האם המועצה תישא בעלות הזזת הגדר?</p>
<p>העמותה אינה יכולה להתחייב למועדי סיום ההליך.</p> <p>אין שינוי במסמכי המכרז.</p>	<p>27. הכרזה על זוכה: מהו לוח הזמנים הצפוי לקבלת החלטה סופית והכרזה על הזוכה במכרז לאחר המועד האחרון להגשת המסמכים?</p>
<p>ניתן לאחד בין שני חלקי המתחם באמצעות חיבור הגדרות, בכפוף לכך שלא תיגרם כל פגיעה בעצים ו/או בתשתיות הקיימות. לעניין שינוי שטח המתחם ו/או הרחבה עד לשפת המדרכה, יחול האמור במענה לשאלת הבהרה 26 לעיל "הזזת גדר המתחם", על כל תנאיו ומגבלותיו.</p> <p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>28. האם ניתן שינוי שטח המתחם, חיבור הגדרות או הרחבה לשפת המדרכה?</p>
<p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>29. מדוע הסכם הפעלה לשנה עם אופציה ל-4? בבקשה להאריך 5 שנים + 5 אופציה כדי שתהיה כדאית כלכלית להשקעה בבקשה כפי שקיים בפאדל שזה 5+5 אשר הינו הגיוני למתחמים שנפתחים יחד וכך איו שינוי בתוואי של השטח ויוצר קהילה ספורט</p>
<p>ניתן להקים סככות צל מבד בתחום המתחם, ובלבד שלא תיגרם כל פגיעה בעצים הקיימים או בסביבתם, והכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ועל פי דרישות המועצה.</p>	<p>30. האם ניתן לבצע קירוי במקום?</p>
<p>תשומת לב המציעים למענה לשאלת הבהרה 8 לעיל.</p>	<p>31. תשלום של 6,000 בהתחלה הוא מאוד קשה כאשר יש השקעה של חצי מיליון שקל והמקום חדש, הסתגלות של עסק במיוחד בעולמות הפנאי דורש טווח של שנה ויותר הסתגלות - כפי שיש במכרז הפאדל מספר 02.2026 סעיף 10 אשר המציע לא ישלם דמי שימוש בשנה הראשונה - בשנה השנייה 50% - שנה שלישית 60% לבנות כמו בפאדל באופן מודולרי - אוסיף שאני רואה בשיתוף הפעולה ערך עליון עם תושבי דרום השרון ואשמח בתמורה בשנה הראשונה להגדיל את ההנחה לתושבי דרום השרון או/ו להוסיף ימי פעילות של המועצה/חינוך/רווחה בחינם במתקן וכך יצרנו WIN WIN</p>
<p>תשומת לב המציעים למענה לשאלות הבהרה 25 ו-26 לעיל.</p>	<p>32. האם ניתן להרחיב את שטח המתחם? מדובר בגב המתחם אשר הינו ריק וללא שימוש ויכול לספק מענה של ריאה ירוקה למתחם למען תושבי דרום השרון (מצורף למייל צילום של השטח)</p>

<p>סעיף 9.2 לטופס 1, סעיף 11.1 לטופס 1, סעיף 4 לטופס מס' 4, סעיף 7.3 להסכם ההתקשרות וסעיף 2 ג' לנספח ב' להסכם ההתקשרות יעודכנו, כדלקמן: במקום המילה "פדיון" יירשם "רווח".</p>	<p>6% מהפדיון בשנה ה-1 הינו המון לעסק חדש אשר לא מאוכלס בתושבים ובונה את עצמו ניתן לקבוע מעל סכום מסוים אחוזים באופן מודולרי - בחוזה של הפאדל לדוגמא לא קיים סעיף זה שהשקעה שלו נמוכה יותר - אשמח לתשובה</p>	<p>33.</p>
<p>ניתן להצמיד את המתקן האוטומטי למבנה הסמוך ובתחום המתחם, ובלבד שלא תיגרם כל פגיעה בדרישות הנגישות, והכל בכפוף לתיאום מראש ואישור מחלקת ההנדסה.</p>	<p>האם ניתן להציב מכוונת ארטיק ושתייה/מאכל מתוק אשר מופעלת אוטומטית ולא ע"י אדם כפי שאושר בפגישה</p>	<p>34.</p>
<p>אין שינוי במסמכי ההליך.</p>	<p>חבילות ימי הולדת שנסגרים מראש כמובן יהיו בהנחה גדולה לתושבי ועובדים של מועצה דרום השרון אך ניתן עם החבילה שהיא שימוש במתקנים גם להביא שתייה ואוכל אשר הוזמנו מראש ומשולמים מראש הן על ידי ההורים או המפעיל וכמובן לא מתבצע מכירה ומסחר פיזי ?</p>	<p>35.</p>
<p>כן, כמו בכל מיזם קהילתי אחר ובמינון הגיוני, הצלחת היזם היא הצלחת העמותה. יחד עם זאת, מובהר כי אין באמור כדי להוות התחייבות כלשהי מצד העמותה ו/או המועצה לביצוע השקעה מסוימת, למינון, להשתתפות בעלויות או להעמדת משאבים כלשהם.</p>	<p>האם יהיו שיתופי פעולה של פרסום בפלטפורמות וערוצי התקשורת של המועצה? חשוב לי לציין לסיום את ערך הקהילה שאני מביא איתי כתושב דרום השרון ולחבר את תושבי דרום השרון יחד ולייצור קהילה גדולה בכל 31 היישובים מצור יצחק בצפון עד מגשימים/מעש בדרום</p>	<p>36.</p>

מסמך זה הינו חלק ממסמכי ההליך. יש להגיש מסמך זה כאשר הוא חתום בחתימת ידו של המציע ובחותמת חברת המציע יחד עם שאר מסמכי הקול הקורא, וזאת לאות הסכמתו ואישורו של המציע את האמור במסמך זה.

בכבוד רב,

עמותת תפוח (תרבות, פנאי, ותיקים וחינוך) בישובי דרום השרון