



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

20 אפריל 2026

לכבוד

משתתפי מכרז פומבי מס' 10/2026

א.ג.נ.,

הנדון: מכרז פומבי להשכרת שטח בכניסה לקיבוץ גבעת ברנר במקרקעין הידועים כגוש 3799 חלק מחלקה 48 -

מסמך הבהרות מס' 2

המועד האחרון להגשת הצעות במכרז נדחה ליום חמישי, ה- 30.04.2026, בשעה 12:00.

להלן תשובות הבהרה מטעם המועצה לשאלות אשר התקבלו עד למועד האחרון להגשת השאלות. התשובות מהוות חלק בלתי נפרד מתנאי המכרז, ועל המשתתפים לחתום על מסמך זה ולצרפו להצעותיהם. מובהר ומודגש למען הסר ספק כי אלא אם נרשם כך במפורש במענה לשאלה מסוימת, אזי אין במסמך זה בכדי לשנות את התנאים ואת הדרישות בחוברת המכרז.

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
1			נא לאשר מהו סטטוס הזכויות במקרקעין (חכירה / הקצאה / רישיון שימוש)?	ככל שהשאלה היא ביחס לזוכה - ראו סעיף 4 לחוזה ויתר תנאיו.
2			מי בעל הזכויות הקנייניות בפועל, ומהו מעמד המועצה ביחס לקרקע?	ראו סעיף להוראות המכרז. מבלי לגרוע מהרשום שם, הזכויות בתא שטח A2005 הן של המועצה לפי תכנית איחוד וחלוקה שבהתאם לתכנית מאושרת בר/מק/8/232 (ראו טבלת הקצאות ולוח איזון בתכנית). טרם הושלם רישום לפי הזכויות בתכנית בר/מק/8/232
3			בהתאם לתשריטים שצורפו למכרז, בעלי הזכויות במקרקעין הם חברת תרזליט בע"מ וקיבוץ גבעת ברנר. לפיכך נבקש הבהרות ביחס למקור סמכות המועצה להתקשר, מסירת זכויות שימוש, ומכלול האישורים הנדרשים: האם קיים הסכם כתוב בין המועצה לבין תרזליט בע"מ ו/או קיבוץ גבעת ברנר המאפשר: (א) הקמה של מתקנים; (ב) הפעלה מסחרית; (ג) הענקת זכות לצד שלישי; (ד) תקופה של 10-20 שנה. נא לצרף/להעמיד לעיון את עיקרי ההסכם/מסמך הרשאה (ככל שניתן, לפחות כנספח לעיון)	ראו מענה במס"ד 2 לעיל.
4			האם יש הנחיות/מגבלות לעניין רעש ותאורה בסביבת מגורים/מוסדות סמוכים? האם המועצה מחזיקה מסמך מדיניות/דוח סביבתי רלוונטי?	לא מטעם המועצה. יש לקחת בחשבון מגורים בקיבוץ בקרבת השטח, במרחק של למעלה מ-100 מ'. כמובן שיש לפעול לפי הנחיות חוקי העזר וכל דין.

מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
5			תנאים מוקדמים ברישוי - האם ידוע למועצה על דרישות צפויות של גורמי רישוי (כבאות, תברואה, נגישות, איכות סביבה, ניקוז)?	לא מוכרות דרישות ספציפיות. מובהר כי המועצה בתחום ועדה מרחבית שורקות.
6			מצב תשתיות בשטח – מתי צפויים להיות בשטח חיבורים זמינים לחשמל/מים/ביוב/ניקוז/תקשורת? נא לציין נקודות חיבור קיימות, קיבולת זמינה, מרחקים, והאם נדרש שדרוג.	המועצה פועלת לפיתוח פארק התעסוקה והכביש הגובל לרבות הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, תאורת רחוב. צפי לא מחייב לסיום תשתיות אלו הינם עד 12.26. לעניין חשמל ותקשורת – תלוי בחח"י ובחברות התקשורת השונות.
7			האם קיימת תכנית ניקוז/דרישות לניהול מי נגר? מי אחראי לביצוע ולאישורים?	מחוץ למגרש – באחריות המועצה. בתוך המגרש – באחריות הזוכה שייבחר.
8			מהו אישור משרד הפנים הנדרש (איזה סעיף/מסלול)?	אישור עשייה במקרקעין לפי סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] ונהלי משרד הפנים, וכן כל אישור אחר שידרוש המשרד לפי סמכותו.
9			מהם המסמכים שהמועצה נדרשת להעביר?	לפי נוהל משרד הפנים בעניין ולפי דרישותיו.
10			זמן טיפול משוער מניסיון המועצה בהתקשרויות דומות?	מספר חודשים לכל הפחות. תלוי במועד הפניה, בזמינות ובגורמים שיקבלו את הטיפול במשרד הפנים.
11			מהו "התאריך הקובע" לתחילת 10 השנים: חתימה על הסכם השכירות+ קבלת אישור משרד הפנים או שמא נדרש אישור נוסף ו/או הסכם סופי עם בעלי הקרקע? נא להבהיר גם לגבי מניין תקופות האופציה.	ככלל המועד הקובע לספירה הוא חתימת ההסכם. אישור משרד הפנים נדרש למימוש בפועל של ההתקשרות. האופציות מתחילות עם סיום מניין 120 חודשי ההתקשרות בכפוף לכל חוזה.
12			פעולות מותרות לפני אישור משרד הפנים - האם מותר לזוכה לבצע פעולות מקדימות שאינן שימוש בקרקע (תכנון, מדידות, יועצים)? האם מותרות פעולות בשטח (מדידה, קידוחים/בדיקות קרקע) ומי מאשר?	מבחינת המועצה אין מניעה כי הזוכה יחל בפעילות תכנונית טרם אישור משרד הפנים לרבות פעולות בשטח – על פי שיקול דעתו של היזם ובאחריותו המלאה. מובהר כי בכל מקרה לא תעמודנה דרישות כלשהן כנגד המועצה בכל עילה שהיא, במקרה של עיכוב במתן אישור המשרד או אי-קבלתו מכל סיבה שהיא.
13			נא להבהיר מהו המועד שבו המועצה מעריכה כי תימסר לזוכה חזקה מלאה ובלעדית בשטח, בהתחשב בעבודות התשתית ובאישורים הנדרשים.	מועד המשוער למסירת השטח (ללא התחייבות) הוא ינואר 2027. ראו מס"ד 12 לעיל לגבי אפשרות תכנון והליך רישוי עוד קודם לכן.
14			למי משולמים דמי השכירות: למועצה או לבעלי הקרקע (תרזליט/הקיבוץ) או שניהם?	למועצה בלבד.
15			מה סיווג הארנונה הצפוי למתקן ספורט בשטח ומה התעריף? האם קיימת מדיניות הקלה למתקני ספורט?	ארנונה משולמת לפי הדין ולפי צו המסים של המועצה המפורסם באתר. כל אפשרות להנחה ו/או פטור, הנה לפי הדין בלבד.
16			היטלים ואגרות - האם יחולו היטלי פיתוח/השבחה/אגרות	ככל שיידרשו אגרות והיטלים מכל סוג בקשר לבנייה ו/או עבודות של הזוכה, יישא הוא

מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
			שילוט/רישוי עסק? מי נושא בהם?	בלבד בתשלום. כל דרישה לרישוי עסק, ככל שתהיה – באחריות בלעדית של הזוכה.
17			שעות פעילות מותרות - האם קיימות מגבלות שעות (לילה/שבת/חגים)? האם תאורת לילה מותרת?	מבחנית המועצה - אין מניעה, והכל בכפוף לכל דין.
18			חניה וגישה - מה מצב החניה הקיימת? האם נדרשת הקמת חניות נוספות/הסדרה? האם קיימת גישה תפעולית לרכב שירות/כיבוי אש?	המועצה פועלת לתכנון וביצוע חניון ציבורי במקביל למגרש (בצידו השני של הכביש). יחד עם זאת, המועצה אינה יכולה להתחייב, בוודאי שלא בשם הועדה המרחבית שורקות, כי פתרון החניה לא יתבקש בתחום המגרש.
19			בהתחשב בכך כי במכרז זה הזוכה נושא במלוא עלויות ההקמה, הפיתוח, הרישוי והתפעול, וכן כי הכנסות צפויות להתאפשר רק לאחר השלמת ההקמה והפעלת המיזם, נבקש להבהיר האם המועצה תשקול לקבוע תקופת גרייס בתחילת ההתקשרות, במהלכה לא ישולמו דמי שכירות (או ישולמו דמי שכירות מופחתים), וזאת עד למועד תחילת פעילות מסחרית או לתקופה קצובה של X חודשים?	על אף הקבוע בחוזה, לאחר קביעת הזוכה ולאחר שמיעת בקשתו בעניין, המועצה רשאית להחליט, לפי שיקול דעתה הבלעדי והסופי ובכפוף לאי-תפיסת חזקה בשטח בפועל או רעיונית, על שינוי בתשלום די השכירות על דרך של קביעת תקופת גרייס מוגבלת בזמן ובהיקפה הכספי. מודגש כי אין בסירוב המועצה לקבוע תקופת גרייס מכל סיבה או לחלופין - בהחלטה על תקופת והיקף הגרייס, כדי לשנות את הצעת הזוכה במכרז בכל דרך שהיא, והמציעים מתחייבים שלא תעמוד להם כל טענה כנגד החלטת המועצה בעניין בכל עילה שהיא והם מתחייבים לקבלה AS IS.
20			האם, בכפוף לקבלת היתרי בנייה ואישורים על פי דין, תתאפשר הקמת קירוי מעל מגרשי הפעילות המבוסס על פאנלים סולאריים (PV Canopy) בין היתר לצורכי הצללה, הפחתת עומסי חום וייצור חשמל לשימוש עצמי של המתחם. נא להבהיר האם קיימות מגבלות תכנוניות, תכניותיות או מדיניות של המועצה לעניין קירוי מסוג זה, לרבות ביחס לגובה, היקף הקירוי, חזות אדריכלית והשפעה על הסביבה.	לגבי זכויות בניה והגבלות תכנוניות – המועצה מבהירה כי אינה יכולה להשיב בשם הועדה המרחבית שורקות. באשר לבניית אמצעים בעלי פוטנציאל מניב על ידי הזוכה ו/או מי מטעמו – ראו סעיף 4.14 לחוזה. מובהר כי בכל מקרה תידרש הסכמה מראש ובכתב של המועצה ועמידה בתנאיה, זאת בנוסף ומבלי לגרוע מכל הליך תכנוני.
21			בהמשך לאמור לעיל, נבקש להבהיר האם תתאפשר, בכפוף לאישורים הנדרשים, התקנת מערכות אגירת חשמל (Battery Storage) במתחם, לצורך ניהול עומסי צריכה, שימוש עצמי והמשכיות תפעולית. נא לפרט האם קיימות הנחיות, מגבלות או דרישות ייעודיות של המועצה ו/או של גורמי הרישוי הרלוונטיים (לרבות שירותי כיבוי אש, איכות סביבה ובטיחות), ביחס להתקנת מערכות אגירה כאמור.	ראו מענה במס"ד 20 לעיל.

מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

#	העמוד במסמך	הסעיף במסמך	שאלת ההבהרה	תשובה
22			נבקש להבהיר כיצד רואה המועצה תוספות ומתקנים נלווים כגון: • קירוי פתוח / הצללות / פרגולות • מתקני תאורה • גידור ושערים • שילוט • עמדות טעינה חשמליות • מתקני ייצור ואגירת אנרגיה והאם מתקנים אלה ייחשבו כ"מבנים" הדורשים היתר בנייה מלא , או כהתקנות קלות בכפוף לאישור תכנוני מצומצם.	לעניין מיזמי אנרגיה – ראו מענה במס"ד 20 לעיל. כל הפיתוח, הבנייה והעבודות בתחום המגרש – באחריות הזוכה בלבד ועל חשבונה. המועצה לא תשא בכל תשלום ובכל הוצאה בקשר להתקשרות, בכל עילה שהיא.
23			נספחים א' 9 ו-א' 10 למכרז חסרים במסמכי המכרז שפורסמו באתר המועצה.	לעניין סעיף 2.1 לתנאי המכרז: מיקום המגרש – מצורף למכרז בנספח א' (8) ולא א' (9) כפי שנרשם שם. רצ"ב נסח הרישום – המהווה נספח א' (9) ולא א' (10) כפי שנרשם שם.
24			מהו המועד המשווער לסיום בדיקת ההצעות והכרזה על זוכה?	מוקדם ככל הניתן.
25			מהו יעד המועצה (Target Date) להשלמת הקמת המתקן ותחילת פעילות המועדון? האם קיים לוח זמנים "רצוי" או "מועדף" מבחינת המועצה?	מוקדם ככל הניתן תוך פעולה רציפה והמשכית כדי להביא לכך. היעד הוא פתיחה לציבור בתוך שנה מתחילת תכנון.
26			האם ניתן יהיה לקבל פתרון חניה שלא במסגרת המגרש?	ראו מענה במס"ד 18 לעיל.
27			האם מתחם לממכר חומרי בנייה, ברזל וציוד עומד בקריטריונים?	לא.
28			האם מסי ממשלה שחלים על המועצה יחולו על השוכר?	תשלום מסים לפי הדין וכמפורט בחוזה.
29			האם יתקיים סיור נוסף?	לא. ניתן לסייר עצמאית.

נשמח על הגשת הצעה מטעמכם.

מועצה אזורית ברנר

אישור המציע

הריני לאשר כי קיבלתי את מסמך ההבהרות המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז ואני מתחייב לפעול על פיו.

חתימת המציע

מ.א. ברנר- למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף



מועצה אזורית ברנר

דואר גבעת ברנר 60948
טלפון: 08-9399999 פקס: 08-9413346
אתר: www.brener.org.il

נספח א' (9) למכרז - נסח רישום

תאריך
09/02/2026
כ"ב שבט תשפ"ו
שעה: 17:43

נסח מס' 36736

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

לשכת רישום מקרקעין: רחובות
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 3799 חלקה: 48

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
מ. א. ברנר	10,135	מירי

המספרים הישנים של החלקה

3799/35

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44716/2017/1	23/10/2017	מכר	אביוד נכסים בע"מ	חברה	510893738
					החלק בנכס
					468 / 1000

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
44716/2017/2	23/10/2017	עודף	תדיראן סוללות בע"מ	חברה	512074428
				החלק בנכס	
					133 / 250

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
25691/2025/1	08/05/2025	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7	הועדה המקומית לתכנון ובניה שורקות
		הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 13346 מיום 6.4.2025 עמוד 5963 (ח"ח)	

סוף נתונים

מ.א. ברנר - למען התושב, למען הסביבה!

ישובי המועצה: בית אלעזרי, בניה, כפר גבתון, קדרון, קיבוץ גבעת ברנר, קבוצת שילר, שיכון תל נוף