



7 נובמבר, 2022  
י"ג חשוון, תשפ"ג

אל  
משתתפי הקול הקורא

א. ג. נ.,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה קול קורא מס' 8/2022 לרשויות מקומיות  
להכנת תכניות התחדשות עירונית של שכונות**

- 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 המכרזים, ככל שיישלחו.
  2. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי הקול הקורא, ויחולו עליו כל הוראות הנוגעות למסמכי הקול הקורא, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
  3. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי המכרז.
  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 המכרז.
  7. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר למכרז הנ"ל:

בברכה,

ועדת המכרזים



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	כללי		האם במסגרת הקול הקורא יינתן תקציב נוסף להשלמה כספית או קרקעות משלימות?	לא. הקול הקורא מתייחס אך ורק למימון התכנון.
2	כללי		האם במסגרת תכנון השכונות הנדרשות להשלמה כספית/ קרקעות משלימות יש לעמוד בנהלי רמ"י, למשל לנושא צפיפות, מספר יחידות דיור וכו'?	ככל וההצעה התכנונית לשכונה תוגש על בסיס השלמה כספית/ קרקעות משלימות, יש לעמוד בנהלים שנקבעו או ייקבעו על ידי הגורמים הממשלתיים הנוגעים בדבר. אולם יובהר כי אין בקידום התכנון כדי להבטיח השלמת הכדאיות הכלכלית.
3	הגדרות	2.3	היכן ובאיזה שלב תפורסם קביעתה של הרשות הממשלתית לעניין מחיר ממוצע למ"ר בנוי לדירה חדשה?	בחינת המחיר הממוצע למ"ר תיעשה במסגרת בדיקת איכות ההצעות באמצעות שמאי מטעם הרשות הממשלתית. הקביעה הינה חלק מהנתונים המשמשים את הרשות לבחינת עמידה בתנאי סף וקביעת דירוג ההצעות, אשר לא תפורסם. ככל שיתברר כי הצעה מסוימת לא עמדה בתנאי הסף בשל מחיר ממוצע למ"ר הנמוך מזה שנקבע, יירשם הדבר במכתב ההודעה לרשות המקומית.
4	הסיוע שיינתן ע"י הרשות הממשלתית	4.2	מבוקש שהרשות המקומית תהיה שותפה בבחירת ואישור הרכב צוות התכנון.	ראשי צוותי התכנון ומנהלי הפרויקטים לתכניות ייבחרו מתוך החברות שזכו במכרזי הרשות הממשלתית. הרשות הממשלתית תעביר את הרכב צוות התכנון המוצע להתייחסות הרשות המקומית לפני מינויו, אולם ההחלטה הסופית היא של הרשות הממשלתית.
5	הסיוע שיינתן ע"י הרשות הממשלתית	4.3	מבוקש שבמסגרת התקציב שיינתן ליועץ שיתוף הציבור מטעם הרשות הממשלתית יילקחו בחשבון עלויות של אתר אינטרנט ייעודי שיהווה פלטפורמה לשיח ושיתוף ציבור	במסגרת המכרזים לחברות תכנון של הרשות הממשלתית הוכן מסמך המפרט את תכולות העבודה הנדרשות מהיועצים. תכולת העבודה של יועץ שיתוף הציבור כוללת, בין היתר, בניית פלטפורמה דיגיטלית לשיתוף הציבור כולל תחזוקתה.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
			ובמסגרת התקציב לראש צוות התכנון יילקחו בחשבון עלויות של הדמיות להמחשת התכנון לתושבים.	תכולת העבודה של ראש צוות התכנון כוללת שימוש בהדמיות לפי הצורך.
6	תנאי סף	5.3	האם ניתן להגיש הצעה לשכונה שבה רוב המבנים אמנם נבנו לאחר 1980, אך לא נבנו בהתאם לתקן עמידות בפני רעידות אדמה? מבוקש לאפשר הגשת הצעה לשכונה שבה לפחות 50% ממבני המגורים נבנו עד שנת 1985.	הבקשה מתקבלת, הן לעניין שיעור המבנים והן לעניין הגדרת המבנה אשר תותאם להגדרות "מבנה הטעון חיזוק" בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ("חלופת שקד"), כך שתנאי הסף יעודכן כדלקמן: "לפחות 50% ממבני המגורים בשכונה נשוא ההצעה קיבלו היתר לבנייתם עד 1.1.1980 או שניתן היתר לבנייתם עד 31.12.1984 וצורפה לבקשה חוות דעת מהנדס מבנים כי לא נבנו בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה, ובלבד שמבנים אלו הם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות". <b>ראו נוסח מעודכן של מסמכי הקול הקורא.</b>
7	תנאי סף	5.4	מבוקש להגדיל את אחוז צמודי הקרקע המתאפשרים במסגרת הגשת הצעה לשכונה.	אין שינוי בתנאי הקול קורא בעניין זה. לפי הידע שנצבר ברשות הממשלתית, לצמודי קרקע ישנה היתכנות נמוכה יותר לתהליכי התחדשות עירונית, ולכן הגדלת אחוז צמודי הקרקע עלולה לפגוע באפשרויות ההתחדשות בשכונה.
8	תנאי סף	5.5	נבקש לאפשר הגשת הצעות ביישוב שבו ערך המכירה נמוך מ-14,000 ₪ למ"ר.	אין שינוי בתנאי הקול קורא בעניין זה. ערך המכירה מחושב לפי השכונה המוגשת ולא לפי היישוב, ולכן ייבחן ערך המכירה בשכונה עצמה.



**הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית**



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
				יצוין, כי הרשות הממשלתית מפעילה מגוון כלים לקידום התחדשות באזורים שונים. חלק מכלים אלו חלים גם באזורים בהם ערך המכירה נמוך יותר מ-14,000 ש"ח למ"ר, למשל ניתן להגיש הצעה לקידום תכנית מפורטת במתחם במסלול רשויות מקומיות ללא מגבלת ערך מכירה ובלבד שהציפוף המוצע מביא לכדי כדאיות כלכלית בהתאם לתקן 21.1.
9	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	לנושא שיעור יח"ד תוספתיות מתוך סך יחידות הדירוג הקיימות, מבוקש כי יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תמ"א 38 לא ייספרו במצב הנכנס ובמצב היוצא, שכן התכנית לא תקבע עבורן הוראות או זכויות נוספות.	הבקשה מתקבלת. סך יחידות הדירוג הקיימות הוא יחידות הדירוג הבנויות בפועל בשטח ההצעה, ולכן היתרים מאושרים לא נכללים בחישוב זה ואין צורך להתייחס ליחידות דיור אלו במצב הנכנס. למען הזהירות, תתווסף הגדרת "יחידות דיור קיימות". בנוסף, אמת המידה הקבועה בסעיף 7.1 ו- 7.2 תעודכן כך שיובהר שלא ייספרו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים של תמ"א 38 לצורך קביעת מספר יח"ד תוספתיות. <b>ראו נוסח מתוקן של מסמכי הקול הקורא.</b>
9	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	כיצד מחושבת צפיפות הבינוי המוצעת בהצעה?	חישוב צפיפות הבינוי המוצעת ייעשה ע"י חלוקת מספר יחידות הדירוג המוצעת בהצעה בשטח הכולל של המגרשים המיועדים למגורים בשכונה (בהתאם לנתון שיירשם ע"י מהנדס/ת הרשות המקומית בנספח א-1).
10	אמות המידה לדירוג	7.1+7.2	לנושא היקף פעילות ההתחדשות העירונית, האם ניתן לכלול במניין התכניות להתחדשות עירונית גם תכניות שהומלצו להפקדה בוועדה	הבקשה מתקבלת בחלקה, כך שניתן יהיה להכיר גם בתכניות שמוסד התכנון החליט על הפקדתן. היינו, פעילות ההתחדשות העירונית תימדד בהתאם למספר



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
	ההצעות		המקומית או שהוחלט על הפקדתן בוועדה המחוזית?	יחידות הדיור המוצעות בתכניות שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, במסגרת הזמנים שהוגדרה בקול הקורא. <b>ראו נוסח מעודכן של מסמכי הקול הקורא.</b>
11	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	לנושא היקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, הקריטריון מתייחס למספר יחידות הדיור המוצעות במסגרת תכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה במסלול רשויות או מיסוי, ונתונים אלו לא צורפו כנספח לקול הקורא.	נתוני יחידות הדיור המוצעות במסגרת תכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה במסלול רשויות או מיסוי יצורפו לקול הקורא ויפורסמו במקביל לפרסום פרוטוקול המענה לשאלות ותשובות. לאור בעיות טכניות ואי התאמות בנתוני יחידות הדיור הקיימות והתוספתיות בהיתרי בניה מתכניות פינוי בינוי ובהיתרי בניה מתוקף תמ"א 38, יפורסמו רק יחידות הדיור המוצעות שהן אלו שנלקחות בחשבון במסגרת אמת מידה זו. ככל שרשות מקומית סבורה כי בנתונים שיפורסמו ישנה סטייה של מעל 10% מהנתונים בפועל, עליה לפנות במסגרת הצעתה לרשות הממשלתית בצירוף אסמכתאות התומכות בעמדתה.
12	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	יש לשוב ולבחון את היקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, שכן לא ברור מקור הנתונים למספר יחידות הדיור בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי בעיר נשוא הפנייה.	הבקשה מתקבלת. הרשות הממשלתית תבחן את נתוני יחידות הדיור בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי בתחומי העיר נשוא הפנייה, לאחר ובכפוף לקבלת אסמכתאות מהעירייה התומכות בעמדתה, לרבות רשימת היתרים הכוללת מספר היתר, תאריך מתן היתר, סך כל יחיד מוצעות בכל היתר. יש לשים לב שאין לספור יחידות דיור פעמיים עבור אותו מתחם



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
				(למשל עבור היתר הריסה והיתר בניה). יודגש כי ככל שרשות מקומית לא הביעה הסתייגות מהנתונים ששימשו לדירוג הצעתה ו/או לא צרפה אסמכתאות שיתמכו בטענתה, לא יתקבלו הסתייגויות כאמור לאחר מועד הגשת ההצעות, ולא תהיה לרשות המקומית כל טענה ו/או דרישה לעניין זה.
13	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	לנושא כדאיות כלכלית, מדוע ניתן ניקוד נוסף לשכונות שערך המכירה בהן הוא בין 18,000 ל-21,000 ₪ למ"ר?	אין שינוי בתנאי הקול הקורא. מטרת הקול הקורא היא לסייע בקביעת מסגרת תכנון שכונתית באזורים בעלי כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית, ואשר לא די בכוחות השוק כדי להבטיח את תכנונם. בשכונות בהן ערך המכירה עולה על 21,000 ₪ למ"ר, כוחות השוק מסייעים באופן משמעותי לקידום תכניות התחדשות, ולכן ניתן ניקוד נוסף דווקא לשכונות שערך המכירה בהן הוא בין 18,000 ל-21,000 ₪ למ"ר.
14	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	האם תינתן עדיפות לבחירת הצעה לשכונה שבה יש מיעוט חתימות ליוזמים?	אין שינוי בתנאי הקול הקורא בעניין זה. היקף הפעילות היזמית בשכונה פחות משמעותי במסלול של תכניות מתאר/ מסמכי מדיניות ולפיכך לא יינתן לו משקל בבחירה. במסלול של תכניות מפורטות יינתן משקל לנושא זה, במסגרת אמת המידה של "תרומה לתהליכי התחדשות עירונית".
15	אמות המידה לדירוג ההצעות	7.2	לנושא היקף היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בתחום התכנית, מבוקש להתייחס גם להיבט האיכותי של היתרי הבניה שניתנו, למשל לשאלה האם ההיתרים מקובצים באזור	אין שינוי בתנאי הקול הקורא בעניין זה. במסגרת קול קורא זה ישנו קושי לנתח את מידת הקיבוץ או הפיזור של היתרי תמ"א 38 שניתנו בשכונה מסוימת ובמידת השפעתם על תכנון עתידי, ולכן היבט זה לא נלקח בחשבון.



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
			מסוים או מפוזרים ובמידת ההשפעה על התכנון העתידי.	
16	התחייבויות הרשות המקומית	8.5	מהו המנגנון של גביית הוצאות תכנון מיזמים וכיצד הוא מתבצע?	בהוראות התכנית תיקבע הוראה בדבר החזר הוצאות תכנון בהתאם לסעיף 69 סעיף קטן 12 לחוק התכנון והבנייה. גביית הוצאות התכנון מיזמים נעשית על ידי הרשות המקומית במועד המימוש כחלק מהתשלומים הנדרשים להנפקת היתר הבנייה, במסגרת גביית ההיטלים. הרשות המקומית היא זו שגובה את הכסף ומעבירה לרשות הממשלתית. אם הדבר יתאפשר, תגבה הרשות הממשלתית בעצמה את הכסף.
17	התחייבויות הרשות המקומית	8.5	האם התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים רלבנטית גם למקרה של הכנת מסמך מדיניות?	לא. התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים אינה רלבנטית לתכניות מתאר או מסמכי מדיניות אלא רק להכנת תכניות מפורטות הכוללות לוח איזון והקצאה. <b>ראו נוסח מעודכן של מסמכי הקול הקורא.</b>
18	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2.1 10.2.2	האם נדרשת חתימת מורשי החתימה על כל דף ממסמכי הקול הקורא ופרוטוקול השאלות והתשובות בראשי תיבות או שנדרשת חתימה רק במקומות המסומנים?	נדרשת חתימת מורשי החתימה בראשי תיבות בכל דף ממסמכי הקול הקורא ופרוטוקול השאלות והתשובות וכן חתימה וחתימת במקומות המסומנים לחתימה מלאה.
19	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2.3 10.2.4	מבוקש לאחד בין שני המסמכים הבאים: תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה + קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות השכונה, ולהגיש רק את הקו הכחול המוצע ע"ג התשריט ב PDF.	הדרישה מתקבלת. לא יידרש להגיש קובץ קו כחול בפורמט PDF. <b>מסמכי הקול הקורא יתוקנו בהתאם.</b>



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
20	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2	היות וההגשה היא באמצעות מערכת, מבוקש לחדד במפורש אילו מהמסמכים המפורטים בסעיפים 10.2.1-10.2.8 נדרשים להופיע כקובץ בודד ואילו כקובץ מאוחד.	בתוך המערכת הוגדרו מקומות מיועדים לכל מסמך הנדרש להגשה ויש לפעול בהתאם. בכל מקרה, אין מניעה לאחד מספר קבצים כל עוד לא חורגים ממגבלת הגודל שנקבעה במערכת.
21	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2	מבוקש לאפשר משך זמן של מספר ימים להגשת המסמכים במערכת, ולא רק במועד ההגשה האחרון, וזאת למקרה של תקלות.	ניתן להגיש מסמכים במערכת החל ממועד פרסום המענה לשאלות ההבהרה. <b>המועד האחרון להגשת המסמכים במערכת יהיה ה-21.11.22 בשעה 16:00.</b> על המגישים להיערך מראש בהתאם כך שגם במקרה של תקלה הם יעמדו בזמנים שנקבעו. ככל שתהיה תקלה מערכתית שתמנע הגשה כסדרה, יפורסם עדכון בנושא ע"י הרשות הממשלתית. <b>מסמכי הקול הקורא יתוקנו בהתאם.</b>