



20.9.2022

אל:

משתתפי המכרז שבנדון

א. ג. נ.,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור מכרז מס' 13/2022 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי  
פינוי-בינוי בלוד**

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז וגוברות על הנוסח המובא במכרז.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם המזמינה 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. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי המכרז, ויחולו עליו כל הוראות המכרז הנוגעות למסמכי המכרז, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
2. 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.
3. 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.
4. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.
6. להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר למכרז הנ"ל וכן נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.
7. יודגש כי בעקבות השאלות שהתקבלו, ניתנה אפשרות להגשת הוכחות בדבר היתכנות קניינית במועד הגשת הצעת המחיר בשלב ב', ומועד הגשת הצעות לשלב א' (עמידה בתנאי הסף) נדחה ליום 31.10.2022. כן עודכנו מספר פרמטרים בנספח א'.

בברכה,

ועדת המכרזים

| מס"ד | סעיף במכרז | השאלה   | מענה  |
|------|------------|---|---|
| 1.   | 3          | מבקשים לדחות את המועד לכל הפחות עד חודש ינואר, כדי לאפשר לבעלי דירות אשר התארגנו לקראת קידום פינוי בינוי והתקשרו עם עורך דין, לבחור יזם ולהתקשר עמו בהסכם, בהתאם לכל ההוראות הקבועות בדין. המדובר במתחם בו מתגוררות כ- 220 משפחות ממעמד סוציו אקונומי בינוני-נמוך, העומדות לבחור יזם בחודש הקרוב.<br>אנו שמחים מאד על הוצאת המכרז אבל לא הגיוני שמצד אחד המדינה והרשויות מקדמים מתחמים שלמים ברחבי העיר על חשבון הקופה הציבורית ומצד שני מוציאה מכרז בלי שום התראה מוקדמת שנקבעים בו מועדים שאי אפשר לעמוד בהם. | הפנייה מתקבלת.<br>מועד הגשת ההצעות נדחה ל-31.10.2022 בשעה 16:00.<br>על מנת לאפשר גם לתושבי מתחמים המצויים בשלבים מתקדמים של התארגנות לקראת קידום פינוי בינוי, תתאפשר בדיקת תנאי הסף של התקשרות היזם בהסכם עם בעלים של 51% לפחות מהדירות במתחם בשלב השני, של הגשת הצעת המחיר.<br>ראו נוסח מעודכן של מסמכי המכרז.   |
| 2.   | 3          | אנו עומדים במרבית תנאי הסף ואולם התכנית המקודמת במתחם בו אנו פועלים אושרה לקראת התנעה בותמ"ל וטרם הופקדה. יש להניח כי לא תופקד עד מועד הגשת ההצעות למכרז.   | אחד מתנאי הסף שנקבעו במכרז הוא כי התכנית לכל הפחות נקלטה במוסד התכנון המוסמך לאשרה; אין שלב סטטוטורי שנקרא "אושרה לקראת התנעה". ככל שהתכנית טרם נקלטה, לא ניתן להגיש הצעה.  |
| 3.   | נספח א'    | כאשר מדובר בתכנית בשלבי תכנון ראשוניים, על בסיס איזה נתונים תכנוניים נוכל להכין את דוח תקן 21 – מכפילים, צפיפות, שטחים, מגבלות גובה, מטלות ציבור ועוד?<br>כל אלה הינם פרמטרים החשובים לנתוני הדוח תקן 21, אשר בשלב זה של סטטוס התוכנית אינם ידועים.   | אחד מתנאי הסף שנקבעו במכרז הוא כי התכנית לכל הפחות נקלטה התכנוניים בתכנית שנקלטה.   |
| 4.   | נספח א'    | עדכון הפרמטרים בנספח א'   | נערכו העדכוניים הבאים:<br>א. הוספת הבחנה בין מחיר מכירה למ"ר בבנייה מגדלית למגורים (במחיר של 19,500 ₪ למ"ר) לבין בנייה מרקמית למגורים;<br>ב. הוספת תקן חניה לתעסוקה;<br>ג. הורדת עלויות תיווך ויזום מ-1% ל-0.7% מהתקבולים, לאור העובדה שכל התכניות שעומדות בתנאי סף של קליטת תכנית קודמו במסלול רשויות מקומיות, מתוקצבות על ידי המדינה ובוצע ארגון מלא של בעלי הדירות, לרבות בחירת נציגויות.<br>ראו נוסח מעודכן של מסמכי המכרז. |