



10.11.22

אל:

משתתפי הקול הקורא שבנדון

א. ג. נ.,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור קול קורא מס' 12/2022 לרשויות מקומיות ערביות  
לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית**

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

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 שישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שישלחו. 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.

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.

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.

יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.

אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי המכרז.

להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר למכרז הנ"ל:

בברכה,

ועדת המכרזים



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא /מכרז	שאלה	תשובה
1	נתוני האוכלוסייה במתחם	נספח א-1 1.2.9 1.2.10	מאיפה ניתן למצוא את המידע הזה? לרשות אין רישום פנימי לגבי הנתונים הללו. מאחר ואין אזור גרעין הישוב מוגדר כאזור סטטיסטי אחד.	יש לאמוד את הנתונים על בסיס נתוני הלמ"ס (או נתונים אחרים הנמצאים בידי המועצה כגון מרשם אוכלוסין, ארנונה וכו'). במקרה של חלק מאזור סטטיסטי ניתן לצורך האמדן לחשב על פי השטח היחסי.
2	רישום בעלויות בקרקע	נספח א-1 1.2.12	האם יש צורך לצרף נסחי טאבו?	לא נדרש לצרף נסחי טאבו להוכחת רישום הבעלויות.
3	חוות דעת מתכנן מחוז	נספח א-1 1.2.19	האם ניתן בשלב השלמת מסמכים למי שהניקוד שלו הוא מעל 45 נק'?	יש להגיש את כל המסמכים בעת הגשת ההצעה ולא ניתן לצרף את חוות דעת מתכנן המחוז בשלב מאוחר יותר.
4	תנאי סף	5.1	אנו מועצה אזורית עם 5 ישובים ערביים, אשר בגדול ביניהם מתגוררים כ- 6,000 תושבים ובסך הכל מתגוררים בה כ- 12,000 תושבים. האם נוכל להגיש את הקול הקורא ולעמוד בתנאי הסף?	בהתאם להגדרת "רשות מקומית" בקול הקורא, הוא מיועד לעירייה או מועצה מקומית ואינו מיועד למועצה אזורית.
5	תכולת מסמך לבדיקת התכנות	נספח ב'	בנספח ב' מופיעה רשימת היועצים הנדרשים לבדיקת ההיתכנות, אך לא מופיע בה שמאי כאחד היועצים. האם אין כוונה לכלול שמאי כחלק מצוות התכנון?	<b>ההערה מתקבלת.</b> השמאי יהיה חלק מצוות הליבה בהכנת בדיקת ההיתכנות. <b>הנספח יתוקן כך שיובהר בנספח שהיועץ הכלכלי הוא שמאי במקצועו.</b>



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא /מכרז	שאלה	תשובה
	להתחדשות עירונית		בהתבסס על ניסיון קודם עם הרשות, השמאי הוא פונקציה חשובה, במיוחד במפגש עם התושבים.	ראו נוסח מעודכן של הקול הקורא.
6	כללי	ל.ר.	האם ניתן להגיש במסגרת קול קורא זה מתחם שנבדק במסגרת פיילוט קודם שנעשה בקרב חמש רשויות מקומיות ערביות.	לא ניתן להגיש במסגרת קול קורא זה מתחמים שנבחנו על ידי הרשות הממשלתית במסגרת הפיילוט שנעשה בכחמש רשויות ערביות ברחבי הארץ. עם זאת ניתן להגיש מתחמים חדשים באותם ישובים במסגרת הקול הקורא הנוכחי.
7	תקציב הקול הקורא	1.7	האם התקציב כולל המשך לתבי"ע?	לא. הקול הקורא הוא על בדיקת היתכנות בלבד.
8	רקע	1.5	האם רשימת היישובים כוללת את הרשימה המורחבת (שכוללת את המגזר הבדואי) במסגרת החלטת ממשלה 550?	כן. רשימת היישובים כוללת את יישובי התכנית המורחבת כהגדרתם בהחלטת ממשלה 550.
9	תנאי סף	5.2.3	האם ניתן להגיש הצעה במידה והמבנים הוקמו החל משנת 1992?	ניתן להגיש הצעה למתחם במסגרת הקול הקורא ככל ולפחות 50% מהמבנים במתחם הוקמו לפני 1980, גם אם חלקם הוקמו לאחר שנה זו.



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא /מכרז	שאלה	תשובה
10		5.2.5	<b>לעניין המבנים הקיימים במתחם הם בבעלותם של, לכל הפחות, 5 בעלים שונים, שאינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה או שנייה- במידה ומרבית המתחם שמבקשים להציע נמצא בבעלות המדינה (רשות הפיתוח), האם ההגדרה בתנאי הסף עדיין תקפה?</b>	תנאי הסף של הקול הקורא יתוקנו, כך שאם מעל 50% משטח המתחם בבעלות המדינה, ואין בו או בחלקו חוכרים – ניתן שיהיו במתחם לפחות 2 בעלים שונים. ככל והשטח בבעלות המדינה, כולו או חלקו, מוכר לגורם כלשהו, תנאי הסף יחול כלשונו. <b>ראו נוסח מעודכן של הקול הקורא.</b>
11	תנאי סף	כללי	חלק ניכר מהמתחם שמבקשים להציע לא שייך לגוש חלקה. הוא "שטח בנוי" שאין עליו בעלות. האם זה מהווה חסם להגשת המתחם?	אין מניעה להגיש הצעה למתחם גם אם הבעלות בו אינה רשומה, שכן רישום המקרקעין במתחם הינו אמת מידה ולא תנאי סף בקול הקורא. הדבר עלול להשפיע על ניקוד המתחם..
12	תנאי סף	5.2.3	בניין שהחלה הבנייה שלו לפני שנות ה-80 והורחב בשנות ה-80 וה-90 האם עומד בתנאי סף?	ככל ובנייתו של מתחם החלה לפני שנות ה-80, הוא עומד בתנאי הסף לעניין מועד הבנייה, גם אם הורחב לאחר מכן.
13	תנאי סף	5.2	האם נדרש שתהיה רציפות במתחם או שהוא יכול להתפצל לכמה שטחים?	על המתחם להיות רציף וללא הפרדה בין אזורים שונים בו.