



קול קורא 12/2022 לרשויות מקומיות ערביות לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית אוקטובר 2022

1. רקע

- 1.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), פועלת בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, ובין היתר, לאתר אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות הנדרשות לכך.
- 1.2 מהניסיון שנצבר ברשות הממשלתית עולה, כי קידום תכניות להתחדשות עירונית הוא כלי חשוב הן להנעת תהליכי התחדשות עירונית והן ליצירת ודאות והסדרה.
- 1.3 הרשות הממשלתית רואה חשיבות רבה בקידום התחדשות עירונית גם ביישובים ערבים, ואולם, נכון להיום, אין פעילות יזמית לקידום פרויקטים להתחדשות עירונית בערים הערביות, עקב חסמים שונים המונעים קידומן של תכניות אלו ומימושן. על מנת לאפשר ולקדם מימושן של תכניות התחדשות עירונית ביישובים הערבים, נדרש לאתר מתחמים בעלי פוטנציאל להתחדשות עירונית ביישובים השונים, המותאמת למאפייניהם וצרכיהם, ולגיבוש כלים תכנוניים ומנגנונים כלכליים שיסייעו למימוש פוטנציאל זה.
- 1.4 בשנים האחרונות, מקדמת הרשות הממשלתית פיילוט בחמישה יישובים ערביים ברחבי הארץ, שמטרתו היא בדיקת התכנות לקידום התכנון הנדרש להתחדשות עירונית. הפיילוט נועד לאיתור חסמים והזדמנויות להתחדשות עירונית ביישובים הערבים, וכן לפיתוח כלים וגיבוש רעיונות תכנוניים המותאמים ליישובים אלו ולצרכי החברה הערבית, באופן שיאפשר קידום תכנון מפורט בעתיד והתחדשות של המרחב הציבורי ביישובים אלו.
- 1.5 במסגרת החלטת ממשלה מס' 550 בעניין "התכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית עד לשנת 2026" מיום 24.10.2021, נקבע כי על הרשות הממשלתית לאתר מתחמים ולקדם תכניות להתחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית עד לשנת היעד של התכנית.
- 3.1 באמצעות קול קורא זה, מבקשת הרשות הממשלתית לסייע לרשויות מקומיות ערביות לקדם התחדשות עירונית במתחם שיוצק על ידן. זאת, בין היתר, על מנת לשפר את איכות החיים ואיכות המגורים של התושבים, ועל מנת לסייע לרשות המקומית בפיתוח הפיזי והכלכלי של היישוב.
- 1.6 לצורך קידום ההתחדשות העירונית ביישובים הערבים, בכוונת הרשות הממשלתית להעמיד צוותי תכנון אשר יבחנו ההיתכנות לקידום תהליכי התחדשות עירונית במתחמים שיימצאו כבעלי התאמה מיטבית לכך.
- 1.7 לצורך קול קורא זה, בכוונת הרשות הממשלתית להקצות 2 מלש"ח.



1.8 יש אפשרות כי על סמך ממצאי הבחינה במסגרת קול קורא זה, הרשות הממשלתית תפעל לקידום התחדשות עירונית במתחמים שייקבעו על ידה כמתאימים לכך, לרבות מבחינה תכנונית, קניינית ונכונות הבעלים ו/או הרשות המקומית לשתף פעולה עם התהליך, והכל על פי שיקול דעתה המוחלט של הרשות הממשלתית ובכפוף לקיומו של תקציב. יודגש כי אין בבחירת מתחם בקול קורא זה משום התחייבות של הרשות הממשלתית לקידום תכנית התחדשות עירונית בו.

2. הגדרות

- 2.1 "הוועדה" – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית;
- 2.2 "חוק הרשות הממשלתית" - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;
- 2.3 "הרשות הממשלתית" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
- 2.4 "רשות מקומית" – עירייה או מועצה מקומית ביישוב שרוב תושביו ערבים, המגישה בקשה לקול קורא זה באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין;
- 2.5 "מתחם" – חלק מתחומה המוניציפלי של רשות מקומית המתאים להתחדשות עירונית;
- 2.6 "בדיקת היתכנות" – בחינת התאמתו של מתחם לקידום תהליכי התחדשות עירונית, בהתאם למפורט **בנספח ב'**.

3. מטרת הקול הקורא

- 3.1 מטרת קול קורא זה הינה לקדם ולעודד פעילות של התחדשות עירונית ביישובים ערבים.
- 3.2 קול קורא זה מבקש לקדם פעילות ההתחדשות העירונית ברשויות המקומיות באמצעות בדיקת היתכנות תכנונית במתחמים שתציע הרשות המקומית.

4. השירותים שיינתנו על ידי הרשות הממשלתית

רשות מקומית שתזכה במכרז זה, תהיה זכאית לקבל מהרשות הממשלתית שירותי תכנון לבדיקות היתכנות. שירותי התכנון יינתנו באמצעות צוותי תכנון, שתבחר הרשות הממשלתית מבין חברות התכנון אשר זכו במכרזים שפורסמו על ידה, ואשר יספקו את שירותי התכנון בהתאם לכללים ולתעריפים הקבועים בהסכמים שבינם ובין הרשות הממשלתית.

5. תנאי סף להגשת הצעות לקול קורא

רשות מקומית רשאית להגיש הצעה לקול קורא זה, ובלבד שתעמוד בתנאי הסף המפורטים להלן, באופן מצטבר:

- 5.1 יש בה לפחות 10,000 תושבים¹.

¹ ע"פ נתוני הלמ"ס העדכניים לעת פרסום הקול הקורא.



- 5.2 הצעתה כוללת מתחם או שני מתחמים בתחומה, שכל אחד מהם עומד בכל אלו:
- 5.2.1 המתחם מצוי כולו בשטחה המוניציפלי;
 - 5.2.2 שטחו לא יפחת מ-10 דונם ולא יעלה על 100 דונם;
 - 5.2.3 לפחות 50% מהמבנים הקיימים בשטח המתחם נבנו עד שנת 1980;
 - 5.2.4 קיימים בו מבנים בנויים;
 - 5.2.5 המבנים הקיימים במתחם הם בבעלותם של, לכל הפחות, 5 בעלים שונים, שאינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה או שנייה. אם מעל 50% מהמתחם המוצע בבעלות המדינה, ואין בו או בחלקו חוכרים, ניתן שיהיו בו לפחות שני בעלים שונים.
6. תהליך בחירת ההצעות הזוכות
- 6.1 הרשות הממשלתית תבחן את עמידתן של הבקשות בתנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל, ותודיע לרשויות המקומיות על החלטתה בדבר עמידתן או אי עמידתן בתנאי הסף כנדרש.
 - 6.2 הרשות הממשלתית תבחן רק בקשות שעמדו בכל תנאי הסף כאמור לעיל. יובהר, כי אין בעמידה בכל התנאים כדי להבטיח בחירה של ההצעה.
 - 6.3 ההצעות שעמדו בתנאי הסף תדורגנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן, בסדר יורד. הצעות שלא תעבורנה את ציון האיכות המינימלי 45 – ייפסלו ולא יוכלו לזכות בקול קורא זה.
 - 6.4 לכל הצעה יחושב התקצוב הנדרש לה, לפי תעריפי הרשות הממשלתית לעבודת התכנון.
 - 6.5 רשות מקומית רשאית להגיש עד שתי הצעות לשני מתחמים שונים, ואולם תוכל לזכות במימון רק עבור מתחם אחד, אשר ידורג על ידי הרשות הממשלתית בדירוג הגבוה יותר.
 - 6.6 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, תינתן עדיפות להצעה, שלדעת הרשות הממשלתית, תהיה לה ההשפעה הגדולה ביותר על תהליך ההתחדשות העירונית ברשות המקומית.
 - 6.7 לאחר בחינת ההצעות, תודיע הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות שיגישו את הצעותיהן, על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו/לא נבחרו לקבל מימון בקול קורא זה.
 - 6.8 בקול קורא זה יבחרו עד 10 הצעות זוכות, וזאת במסגרת התקציב שהוקצה לו, ובכפוף לקיומו.



7. אמות מידה

הצעות אשר עמדו בכל תנאי הסף שפורטו בסעיף 5 לעיל, ייבחנו בהתאם לאמות המידה והמשקולות, כמפורט להלן:

משקל	אמת מידה	
15	גודל היישוב בין 10,001 – 20,000 - 5 נקודות בין 20,000 – 50,000 - 10 נקודות מעל 50,000 - 15 נקודות	נתונים התומכים בקידום התחדשות עירונית במתחם (עד 60 נקודות)
10	אחוזי המימוש של זכויות בנייה על פי תכניות מאושרות – על כל 10% מימוש נקודה אחת.	
10	רישום בעלויות על הקרקע אחוז השטח בבעלות פרטית הרשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או ברשות מקרקעי ישראל על שם הבעלים המחזיקים בו כיום. 0%-50%-0 נקודות 50%-100%-10 נקודות	
10	שטח ציבורי - אחוז השטח הציבורי מכלל שטח המתחם. בין 30%-0% - כל 10% יזכו בשלוש נקודות מעל 30% ציבורי- 10 נקודות	
15	תכנון מתארי תכנית מתאר עירונית מופקדת/מאושרת - 15 נקודות. תכנית מתאר עירונית, שמתכנן המחוז אישר כי לאחר בחינה ראשונית (pre-ruling) של התכנית, היא מקובלת עקרונית, כפי שהיא או בכפוף לשינויים (בלא שיהיה באישור זה לחייב את המתכנן, את מוסד התכנון המוסמך או כל גורם אחר, לעת הדיון בתכנית) - 7 נקודות	
5	ככל ולא התקיים הליך שיתוף ציבור - 0 נק'. ככל והתקיים הליך שיתוף ציבור אשר תועד-	עמדת הציבור להתחדשות עירונית



משקל	אמת מידה	
	<p>אם עולה מהתיעוד שהציבור תומך בהליכי התחדשות עירונית במתחם – 5 נקודות. אם עולה מהתיעוד כי קיימים חילוקי דעות בציבור באשר להתחדשות העירונית - 2-4 נקודות, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית, בהתאם למידת התמיכה בתהליך (ניקוד גבוה יותר לתמיכה רבה יותר).</p>	<p>(עד 5 נקודות)</p>
20	<p>הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות להתחדשות המתחם על תהליכי ההתחדשות העירונית ועל איכות החיים של התושבים במתחם ובסביבתו, על הכלכלה המקומית (מסחר ותיירות), בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית, על בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה, ובהתחשב, בין היתר, בכל אלו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יכולת הפרויקט לשמש כפרויקט מחולל שינוי באזור בו הוא מצוי; 2. יכולת הפרויקט למשוך פרויקטים נוספים 3. מיקומו של המתחם באזור מרכזי ואסטרטגי בעיר - גרעין הישוב הוותיק, לאורך ציר תחבורה ראשי, או אזור מרכזי אחר בישוב; 4. האם המתחם מהווה מוקד משיכה לציבור, לרבות בשל מבנה ציבורי הקיים בו; 5. מידת הנגישות של המתחם; 6. מידת הנראות והנצפות של המתחם ברחבי העיר. 	<p>תרומה לקידום תהליכי התחדשות עירונית ואיכות החיים ברשות המקומית (עד 20 נקודות)</p>
15	<p>הציון יינתן על פי מידת ההיתכנות למימוש התחדשות עירונית במתחם, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית, על בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה, ובין היתר, ובהתייחס לקריטריונים הבאים:</p>	<p>ההיתכנות לקידום הליך התחדשות (עד 15 נקודות)</p>



משקל	אמת מידה
	<p>1. האם קיימות יוזמות תכנוניות ומידת הבשלות של יוזמות אלה ;</p> <p>2. קיומה של התארגנות של בעלי הזכויות במקרקעין לקידום ההתחדשות העירונית ותהליכי התארגנות שביצעו לקראת קידומו של פרויקט, ככל שביצעו ;</p> <p>3. עמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון בהתייחס לקידום התחדשות עירונית במתחם (בלא שיהיה באישור זה לחייב את המתכנן, את מוסד התכנון המוסמך או כל גורם אחר, לעת הגשת בתכנית).</p> <p>המשאבים הקיימים בידי הרשות המקומית והנדרשים לקידום תהליכי התחדשות עירונית, לרבות כוח אדם ייעודי, שירותי מחשוב רלוונטיים וכדומה.</p>

8. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

8.1 הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית ועם צוותי התכנון מטעמה, ולסייע ככל הניתן בבדיקת ההיתכנות המבוצעת, לרבות באמצעות יצירת קשר עם בעלי הקרקע במתחם הנבדק, העברת נתונים הרלוונטיים לבדיקת ההיתכנות לצוות התכנון, מתן אפשרות למי מטעמו של צוות התכנון להיפגש עם נציגי הרשות המקומית ולקבל מהם את החומרים הדרושים להליך בדיקת ההיתכנות, וכן בהסברת תהליך הבדיקה ומשמעותו לתושבים ורתימתם לתהליך זה.

8.2 הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, על כל פעילות תכנונית במתחם או באזורים סמוכים לו או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות המתחם.

8.3 הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר מטעמה ישתתף בישיבות והדיונים הנוגעים לבחינת ההיתכנות של המתחם, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית או על ידי צוות התכנון.

8.4 מובהר כי, ככל והרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. לרשות המקומית לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה, והרשות המקומית תהיה חייבת להחזיר לרשות הממשלתית את מלוא עלות



התכנון בו נשאה הרשות הממשלתית לפי קול קורא זה עד אותה עת (להלן: "עלות התכנון"). הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותה לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לרשות המקומית מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהרשות המקומית את מלוא עלות התכנון, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 החל ממועד הודעת הרשות הממשלתית על ביטול הזכייה בקול קורא זה ועד להשבתו בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב כנספח א'3 לקול קורא זה.

9. שאלות והבהרות

9.1 רשות מקומית שיש לה שאלות או הערות בקשר לתנאי הקול קורא, מסמכי הקול קורא או כל חלק מהם מוזמנת לפנות בכתב לכתובת הדוא"ל: **Hit-ironit** michraz@moch.gov.il עד למועד הקבוע שיפורסם ע"י הרשות הממשלתית. הפנייה תכלול את שם הרשות המקומית, שם הפונה מטעמה, מספרי הטלפון והדוא"ל שלו. לא יענו פניות טלפוניות או אחרות וכן פניות שיתקבלו לאחר המועד האמור.

9.2 הפנייה תוגש בקובץ **WORD**, בפורמט הבא:

מס"ד	פרק	סעיף במכרז	השאלה

פניות שיוגשו שלא בפורמט זה – לא ייענו.

9.3 התשובות לשאלות ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ובאתר מינהל הרכש הממשלתי, תוך 14 יום מהמועד האחרון להגשת שאלות.

9.4 הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.

9.5 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף להצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.

9.6 רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

10. הנחיות להגשת ההצעה לקול קורא

10.1 את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mr.gov.il וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו:



- www.renew-il.gov.il. באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.
- 10.2 על הרשות המקומית להגיש את הצעתה לרבות טופס הגשת בקשה המצ״ב **כנספח א'**, ובצירוף המסמכים הנדרשים בהתאם לקול הקורא, ובכלל זה:
- 10.2.1 מסמכי הקול הקורא המלאים, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 10.2.2 פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 10.2.3 תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה.
- 10.2.4 קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות השכונה.
- 10.2.5 הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, כנספח א-1.
- 10.2.6 אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי).
- 10.2.7 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת כנספח א-2.
- 10.2.8 הוראת קיזוז, המצורפת כנספח א-3.
- 10.3 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.
- 10.4 הגשת ההצעות לקול קורא תבוצע באופן מקוון וזאת לא יאוחר מיום 21/11/22 בשעה 16:00. לצורך הגשת ההצעות תידרש הרשות המקומית להזדהות באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית.
- 10.5 לצורך הגשת ההצעות יידרש המציע להזדהות באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית. קישור לתיבה:
- 10.6 טרם הגשת ההצעה, נדרש לבצע רישום מוקדם למערכת ההזדהות הממשלתית באמצעות הקישור להגשת ההצעה.
- 10.7 הכניסה למערכת הגשת ההצעות לקול קורא זה באמצעות הקישור: www.mr.gov.il
- 10.8 על הרשות המקומית האחריות לדאוג להגיש את ההצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. בכלל זה על הרשות המקומית להביא בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות אשר ימנעו ממנה להגיש את הצעתה. באחריות הרשות המקומית להגיש את הצעתו פרק זמן מספק לפני המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת להימנע מתקלות כאמור.
- 10.9 בסוגיות טכניות ובעזרה בתפעול המערכת ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00 באמצעות דוא"ל CCC@mof.gov.il. זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. במקרים חריגים בלבד ייתכן וזמן ההמתנה יחרוג מ-4 שעות. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניית אשר יתקבלו בזמן הפחות מ-4 שעות מהמועד האחרון להגשת הצעות.



- 10.10 הצעות שלא יוגשו עד המועד האחרון להגשת הצעות, לא יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של עורך המכרז.
- 10.11 לתשומת ליבכם! בחלוף 20 דקות ללא ביצוע פעולה, המערכת תתנתק וכל פעולה שבוצעה בה ולא נשמרה כטיוטה, לא תשמר. במקרה המתואר תידרש כניסה מחדשת למערכת.
- 10.12 המשקל המרבי לקובץ בהצעה הינו 10 MB ומקסימום 50 MB לכלל הקבצים באותה הצעה. על המציע לבדוק את משקל הקבצים הנשלחים על ידו ולוודא כי הצעתו עומדת במגבלות. ניתן להעלות קבצים מסוג PDF/WORD/EXCEL/SIGN.
- 10.13 באפשרות המציע לבצע הגשה אחת בלבד! לאחר הגשת המענה לא תתאפשר הגשה נוספת.
- 10.14 לאחר הגשת ההצעה יופיע במסך ההגשה מספר אסמכתא. רק לאחר הופעת ההודעה עם מספר האסמכתא תהליך ההגשה יסתיים. ללא קבלת מספר האסמכתא דין ההצעה כלא הוגשה.
- 10.15 ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשות הצעות במכרז, רשאי המזמין בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט לקבוע דרך הגשה אחרת במכרז.
- 10.16 להנחיות וחומרי הדרכה על אופן הגשת ההצעות בתיבת המכרזים הדיגיטלית ניתן להיכנס לקישור הבא : <https://govextra.gov.il/mr/guides/tender>.

הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל תובא לדיון ותיפסל על הסף.

11. זכויות הרשות הממשלתית

- 11.1 הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי קול קורא זה, לפרסם קול קורא חדש במקום קול קורא זה, ולבטל קול קורא זה בכל שלב כפי שתראה לנכון. הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא, ולרשות המקומית לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות הממשלתית לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול הקורא.
- 11.2 באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית לעקוב אחר הודעות הרשות הממשלתית בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל.
- 11.3 היה ויוקצה תקציב נוסף, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לצאת בקול קורא חדש או להכריז על זוכים נוספים במסגרת קול קורא זה, לפי המדרג כמפורט בקול קורא זה.



11.4 הרשות הממשלתית רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מההצעות שתוגש, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי הרשות הממשלתית עלולים להביא לדחיית ההצעה.

11.5 הרשות הממשלתית רשאית לאשר את ההצעות, לדחותן או לאשרן באופן חלקי. בנוסף, כפי שהובהר, הרשות הממשלתית רשאית, לפי שיקול דעתה, ולאחר התייעצות עם הרשות המקומית, לשנות את חלופת התכנון שנבחרה לשכונה נשוא הצעה שתוגש.

11.6 הרשות הממשלתית רשאית להחליט על הפסקת עבודת צוותי התכנון במקרה והרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, ויחול האמור בסעיף 7.5 לעיל.

12. רשימת נספחים:

נספח א'	טופס הגשת ההצעה
נספח א-1	הצהרת מהנדס הרשות המקומית
נספח א-2	התחייבות הרשות המקומית
נספח א-3	הוראת קיזוז
נספח ב'	תכולת עבודה - בדיקת התכנות למתחם להתחדשות עירונית.



נספח א'

טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא לרשויות מקומיות ערביות לבחינת היתכנות לקידום התחדשות עירונית

לכבוד
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
רח' בית הדפוס 12
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: הצעה לקול קורא מס' 12/2022 לרשויות מקומיות ערביות לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית

אנו הח"מ,

ה"ה _____ ת.ז. _____, תפקיד _____,
וה"ה _____ ת.ז. _____, תפקיד _____,

נציגי הרשות המקומית _____ והמוסמכים לחתום בשמה, מתכבדים להגיש בזאת את הצעת הרשות המקומית לקול הקורא שבנדון, כדלקמן:

1. שם הרשות המקומית: _____
2. פרטי איש קשר ברשות המקומית:
שם: _____
תפקיד: _____
מס' טלפון: _____
דואר אלקטרוני של איש הקשר: _____
3. מספר התושבים ברשות המקומית- _____
4. מתחם התכנון המבוקש: (סמן X במשבצת המתאימה):
 גרעין היישוב הוותיק
 לאורך ציר תנועה ראשי מתפתח, פרט: _____
 מיקום מרכזי אחר ביישוב, פרט: _____
5. מצורפים המסמכים שלהלן:
א. מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.



- ב. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- ג. תשריט או מפה בהם מסומן תחום התכנון המוצע.
- ד. קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות המתחם.
- ה. הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, כנספח א-1.
- ו. התחייבות הרשות המקומית, המצורפת כנספח א-2.
- ז. הוראת קיזוז, המצורפת כנספח א-3.

ראש הרשות המקומית

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה



נספח א-1

הצהרת מהנדס הרשות המקומית

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מהנדס הרשות המקומית
מצהיר בזאת כדלקמן: _____

1. נתוני המתחם המוצע לתכנון

1.1. המתחם נשוא ההצעה מצויה בתחומה המוניציפלי של הרשות המקומית, במקרקעין המסומנים בתשריט או במפה ובקובץ קו כחול המצורפים להצעה.

1.2. מאפייני המתחם הם כמפורט להלן:

1.2.1. שטח המתחם - _____ דונם.

1.2.2. מספר בעלי הזכויות בקרקע במתחם שאינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה או שנייה - _____.

1.2.3. ככל שמדובר ברחוב מסחרי, אורכו - _____ מטרים.

1.2.4. השיפוע הממוצע במתחם - _____.

1.2.5. שטחי מסחר קיימים - _____ מ"ר.

1.2.6. מספר המבנים במתחם - _____.

1.2.7. שטח כולל של המגרשים המיועדים למגורים במתחם - _____ דונם.

1.2.8. מספר יחידות הדיור הבנויות במתחם הוא _____.

1.2.9. מספר התושבים במתחם - _____.

1.2.10. הרכב האוכלוסייה:

מאפיינים מבחינת דת, עדה, חמולה _____

חציון גיל _____

אחוז המועסקים _____

השכלה _____

השכלת נשים: _____

1.2.11. מבנים שנבנו עד 1980 - _____ מבנים, _____% מכלל המבנים במתחם.

1.2.12. רישום בעלויות בקרקע - אחוז השטח בבעלות פרטית הרשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או ברשות מקרקעי ישראל על שם הבעלים המחזיקים בו כיום - _____%.

1.2.13. אחוזי מימוש של זכויות בנייה בתכניות מאושרות במתחם (מספר יח"ד / שטחי הבנייה שאושרו במסגרת היתרים בעשור האחרון במתחם ביחס לכלל היחידות או שטחי הבנייה בתוכניות מאושרות)



1.2.14. שטחי ציבור קיימים (לציין סוג ושטח):

_____ , המהווים % _____ משטח
המתחם.

1.2.15. תכנון קיים - על השטח חלות התכניות שלהלן:

- _____

1.2.16. האם קיימת תכנית מתאר מאושרת/ מופקדת לישוב?

1.2.17. יוזמות תכנוניות (לפרט אם היתה בחינה מול הרשות ו/או הוועדה המקומית
באשר להיתכנות תכנונית/ הוגשו תכניות/ בקשות להיתרים, ושלבי
קידומן): _____

1.2.18. התארגנות של בעלי הזכויות במתחם לקידום התחדשות עירונית (לפרט – סוג
ההתארגנות – גיבוש רעיון, התקשרות עם עו"ד, התקשרות עם יזם וכיוצ"ב,
שיעור בעלי הזכויות השותפים למהלך, שלב ההתארגנות וכו', בצירוף מסמך
חתום על ידי הנציגים של בעלי הזכויות במקרקעין, התומך בכך): _____

1.2.19. חוות דעת מתכנן המחוז

- אישור עקרוני לתכנית מתאר עירונית, ככל שתכנית כזו טרם הופקדה/אושרה
- אישור עקרוני לתכנון המוצע להתחדשות עירונית של המתחם (לרבות אישור /
מכתב חתום על ידי מתכנן המחוז/ סיכום דיון בהשתתפותו)

1.2.20. שיתוף ציבור – ככל שנעשו הליכי שיתוף בקשר עם המתחם:

- תאריך שיתוף הציבור _____
- נושא הדיון _____
- תמצית עמדות הציבור _____

יש לצרף פרוטוקול דיון.

1.2.21. מאפיינים מיוחדים במתחם ובסביבתו הקרובה

- מתחם גובל בחוף ים או בשמורת טבע,
- זיהום קרקע,
- קרבה למפגעים סביבתיים/אקוסטיים,
- אזור/מבנים לשימור/מבנים מסוכנים,



- תעסוקה, תעשייה או מסחר,
- מבנה ציבורי ייחודי מושך קהל במתחם,
- אחר

(יש לסמן בעיגול את המאפיין הקיים ולפרט למטה).

פירוט:

2. התרומה שצפויה להיות להתחדשות המתחם על תהליכי ההתחדשות העירונית ועל איכות החיים של התושבים במתחם ובסביבתו, (בהתאם לאמות המידה בסעיף 7) (לפרט ולנמק):

פירוט:

ולראייה באתי על החתום,

מהנדס הרשות המקומית

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, היועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפני מר/גב' _____, מהנדס/ת הרשות המקומית המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח א-2
התחייבות הרשות המקומית

אנו הח"מ, _____, ראש הרשות המקומית _____ ו- _____, גזבר הרשות המקומית _____, המוסמכים לייצג את הרשות המקומית ומשמשים כמורשי החתימה מטעמה מתחייבים כדלקמן:

1. הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית ועם צוותי התכנון מטעמה, ולסייע ככל הניתן בבדיקת ההיתכנות המבוצעת, לרבות באמצעות יצירת קשר עם בעלי הקרקע במתחם הנבדק, העברת נתונים הרלוונטיים לבדיקת ההיתכנות לצוות התכנון, מתן אפשרות למי מטעמו של צוות התכנון להיפגש עם נציגי הרשות המקומית ולקבל מהם את החומרים הדרושים להליך בדיקת ההיתכנות, וכן בהסברת תהליך הבדיקה ומשמעותו לתושבים ורתימתם לתהליך זה.
2. הרשות המקומית מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, אחת לרבעון או על פי דרישה, על כל פעילות תכנונית במתחם המוצע או באזורים סמוכים אליו, שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות המתחם.
3. הרשות המקומית מתחייבת, כי נציג בכיר מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמנו על ידי הרשות הממשלתית.
4. מובהר כי, ככל והרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי הקול קורא, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. לרשות המקומית לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה, והרשות המקומית תהיה חייבת להחזיר לרשות הממשלתית את מלוא עלות התכנון בו נשאה הרשות הממשלתית לפי הקול הקורא עד אותה עת (להלן: "עלות התכנון"). הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותה לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לרשות המקומית מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהרשות המקומית את מלוא עלות התכנון, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 החל ממועד הודעת הרשות הממשלתית על ביטול הזכייה בקול הקורא ועד להשבתו בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב כנספח א'3 לקול הקורא.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה



נספח א-3
הוראת קיזוז

לכבוד
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הנדון: הוראת קיזוז

1. אנו החתומים מטה, הנציגים המוסמכים של הרשות המקומית _____, נותנים לכם בזאת הוראה בלתי מותנית לקזז כל סכום עד לסך 200,000 שקלים חדשים.
2. מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מהממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר (להלן: "הקיזוז"), אם לא ניתן לבצע קיזוז, אנו מתחייבים התחייבות בלתי חוזרת להחזיר לממשלה ממקורותינו כל סכום שתתבע.
3. אנו מסכימים כי חשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יקזז מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, כל סכום המגיע לממשלה מן הרשות המקומית בקשר עם **קול קורא 12/2022 לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית ברשויות מקומיות ערביות**. אם לא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הרשות המקומית.
4. אנחנו מסכימים שחשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יהיה רשאי לעכב תשלומים המגיעים לרשות המקומית בגובה סכום הקיזוז, כבר מהתשלום הראשון לו זכאית הרשות המקומית, ובכלל זה עבור שירות שבוצע על ידי הרשות המקומית אף בטרם הוגשה חשבונית בגינה.
5. אנו מתחייבים ומצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה כלפי הממשלה על ביצוע קיזוז לפי הוראה זאת, מכספים המגיעים לרשות המקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, או כלפי התביעה להחזיר כספים.
6. הוראה זו תישאר בתוקפה שש שנים מיום קבלת ההודעה על הזכייה בקול קורא זה.
7. שינוי הוראה זו כפוף לאישור בכתב מהחשב הכללי במשרד האוצר.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש כיועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הרשות המקומית ומחייבת אותה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח ב'

תכולת מסמך לבדיקת התכנות להתחדשות עירונית

מטרה: מטרת המסמך לבחון את המתחם המוצע בהיבטים תכנוניים, כלכליים וחברתיים, באילו כלים ניתן לקדם התחדשות עירונית, חסמים והזדמנויות.

התוצר:

תיק פרויקט (חוברת מרכזת/ דו"ח מסכם) הכולל:

1. סקירת המתחם במצב הקיים, תוך התייחסות להיבטים הפיזיים והתכנוניים, החברתיים, התרבותיים והכלכליים.
2. חזון תכנוני למתחם
3. סקירת חסמים והזדמנויות לתכנון המתחם בהתאמה לחזון התכנוני
4. סכמה תכנונית ועקרונות מנחים לקידום תכנון מפורט
5. ניתוח המשמעויות הכלכליות של התכנון, והצעה לכלים לשיפור הכדאיות הכלכלית.

בהתאם לשיקול דעת ודרישת הרשות הממשלתית, יצרף צוות התכנון, המבצע את בדיקת ההתכנות, לתיק הפרויקט חוברת נספחים כגון: נספח תבנית הבינוי, נספח מתחמים לפיתוח, נספח תנועה, נספח נוף, נספח פרוגרמטי.

לו"ז משוער להשלמת הבדיקה והמסמך:
כשנה.

היועצים הנדרשים:

1. אדריכל - ראש צוות התכנון
2. מנהל פרויקט
3. מודד
4. יועץ חברה ושיתוף ציבור
5. יועץ כלכלי (שמאי מוסמך)
6. תחבורה, נוף, פרוגרמה, תשתיות וסביבה בהתאם לצורך