

אל:

משתתפי הקול קורא שבנדון

א.ג.נ.

הנדון: תשובות לשאלות הבהרה עבור קול קורא מס' 1/2020 לרשויות המקומיות להכנת תכניות לחיזוק והתחדשות מבנים (תכניות המחליפות את תמ"א 38)

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, ומהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא וגוברות על הנוסח המובא בקול קורא.

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 הקול קורא, ויחולו עליו כל הוראות הקול קורא הנוגעות למסמכי הקול קורא, 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 הקול קורא.
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 הקול קורא.
6. יש להגיש את ההצעה ע"ג מסמכי הקול קורא המעודכנים.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר לקול קורא הנ"ל:

בברכה,

ועדת המכרזים

מס"ד	השאלה	התשובה
1	האם הנספחים יפורסמו גם בפורמט Word על מנת שיהיה ניתן לערוך אותם להגשה?	מצורף קובץ בפורמט Word של הנספחים.
2	היכן ניתן לקבל את המידע המלא על הקול קורא?	הקול קורא ונספחיו מפורסמים באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
3	האם חובה להכין תכנית מפורטת או שניתן לשנות את הסוג הסטטוטורי?	מטרת הקול הקורא הנה לאשר תכניות שניתן להוציא מכוחן היתרים (היינו תכניות מפורטות), לפיכך, לא ניתן לשנות את סוג התכנית.
4	במטרת הקול הקורא מוזכר מס' פעמים המונח "התחדשות בניינית". מנגד, מעיון ברקע לקול הקורא ובפרט בסעיף 1.5 עולה ההכרה בכך שתהליכי ההתחדשות לא יכולים להתייחס רק לבניין הבודד ותידרש התייחסות גם למרכיבים כלכליים, חברתיים, ותשתיתיים באופן כולל ונרחב יותר. על מנת למפות את הבניינים המתאימים לחידוש באמצעות עיבוי, תידרש בחינה תכנונית רב-תחומית של כלל האזורים בהם לא מקודמות/מאושרות היום תכניות התחדשות עירונית ונדרש תכנון שיציע שימוש משולב בכלי ההתחדשות העירונית-עיבוי ופינוי-בינוי בהתאם לקריטריונים תכנוניים וכלכליים. גמישות זו חשובה, בין היתר, על מנת לאפשר כלכליות לבניינים במסגרת עיבוי, כאשר ההגעה לכלכליות אינה נשענת רק על תוספת זכויות אלא על ידי יצירת מתחם איחוד וחלוקה אחד עם קרקע פנויה ו/או בניינים לפינוי-בינוי. א. האם תתאפשר תכנית המשלבת גם שימוש בפינוי-בינוי לצורך התחדשות הבניינים והמרחב, לרבות הבחינה הכלכלית? ב. פרויקטי עיבוי דורשים בחינה תכנונית ייחודית והצגת פתרונות לנושאי תנועה וחניה, פרוגרמה לצורכי ציבור ועיצוב אורבני. בחינה זו נדרשת באופן כולל/מרחבי ולא רק אל מול הבניין הבודד. האם במסגרת התכנית יינתן מענה לבחינות אלו?	<p>א. התכנית מיועדת להתחדשות ברמת הבניין הבודד או צירוף מספר קטן של מגרשים ותתייחס, במידת הצורך, גם לחלופות של עיבוי וגם לחלופות של הריסה ובנייה, תוך מתן מענה להיבטים החברתיים והתשתיתיים הנדרשים לצורך התחדשות מסוג זה. אין כוונה להתייחס למתחמי פינוי בינוי גדולים. התכנית תלווה בשמאי ותכלול בחינה כלכלית.</p> <p>ב. צוותי התכנון יכללו, במידת הצורך, גם יועצים רלוונטיים לתחומים שהוזכרו לצורך מתן מענה לסוגיות אלה.</p>

מס"ד	השאלה	התשובה
5	מינהל ההנדסה של הרשות המקומית נמצא בראשיתה של הכנת תכנית כלל עירונית לפי סעיף 23 ושכר לשם כך את שירותיו של משרד אדריכלים. אנו רואים בקול הקורא הזדמנות לתהליך נכון והוליסטי באיחוד כוחות עם הרשות להכנת מסמך שכזה. לפיכך אנו מבקשים לברר האם ניתן יהיה להגיש את בקשתנו במסגרת הקול קורא שבנדון ולהמשיך את התהליך עם צוות האדריכלים הנ"ל ? ככל הידוע לנו משרד האדריכלים הינו חלק מרשימת הצוותים העובדים עם הרשות.	ניתן לציין את עמדת הרשות המקומית בנושא, ואולם, בחירת צוות התכנון תיעשה ע"י הרשות הממשלתית, על פי שיקול דעתה הבלעדי. בין יתר השיקולים תיבחן גם בקשת הרשות המקומית.
6	א. האם הקול קורא יכול להיות רלוונטי גם לרשויות שכלל לא הייתה בהם תמ"א 38 עד היום? ב. האם ניתן יהיה לקדם תכנית לאורך ציר ראשי שיש בו בעיקר צמודי קרקע? ג. אם הבנתי נכון, לפי התמ"א 38 החדשה יאחדו את תהליך הרישוי עם התכנון. כלומר, ההיתר יתקבל ביחד עם התכנית המפורטת פר מגרש בודד. אז למה להכין תכנית מפורטת ולא מתארית?	א. רשויות אשר לא הונפקו בתחומן היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38, יכולות להגיש בקשה בכפוף לעמידה בתנאי הסף. ב. במסגרת ההצעה יש לציין לפחות 100 בניינים המתאימים לקריטריונים שנקבעו במסמכי הקול הקורא, ואולם יצוין כי ככל שתקודם תכנית מכוח קול קורא זה היא תחול על כל שטח הרשות. ג. מטרת הקול הקורא הנה לאשר תכניות שניתן להוציא מכוחן היתרים, היינו תכניות מפורטות.
7	סעיף 5.1 - תנאי הסף הקובע כי "בתחומי הרשות המקומית קיימים לכל הפחות 100 בניינים המתאימים להתחדשות בניינית": א. מה הכוונה ב"בניינים שמתאימים להתחדשות בניינית"- (מאיזו בחינה - מבחינה תכנונית, גודל מגרש, שנת הבנייה, כלכלית, אחר?). ב. בימים אלו אנו עורכים ביחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. חלק משמעותי מהבניינים שמתאימים להתחדשות נמצאים בתוך מתחמים המוגדרים במסמך כמתחמי פינוי בינוי. כמובן שלא מדובר בתכניות מופקדות או בהיתרים ולכן קיימת סבירות שלא יתממשו כמתחמים. האם ניתן לכלול בניינים אלו במניין ה-100 בניינים המתאימים להתחדשות?	א. "בניינים המתאימים להתחדשות עירונית" - כמפורט בסעיף 2.6 לקול קורא. ב. ניתן לכלול במניין הבניינים המתאימים להתחדשות גם בניינים במתחמים שמשומנים במסמך מדיניות כמיועדים לפינוי בינוי, ובלבד שלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי.

מס"ד	השאלה	התשובה
8	אנו ועדה מרחבית המאגדת מספר רשויות. לעניות דעתי, אנו בהחלט יכולים וצריכים להרים את הכפפה שבנדון ולהכין תכנית לכל מרחב הוועדה, כפי שנרשם בסעיף 23 לתמ"א 38 הקיימת בנושא שבנדון. נא אישורכם.	הקול קורא מיועד אך ורק לרשויות מקומיות, ולא לוועדות מרחביות.
9	לסעיף 7.1 - לאיזה נתון יש להתייחס בנספח ה' כ"מספר יחידות הדיור בהיתרים כאמור" - האם לתוספת או למוצע? או לשקלול של שניהם?	בנספח ה' יש להתייחס למספר יח"ד מוצע.
10	בסעיף 7.1: איך מתבצע החישוב, לפי הטבלה בנספח ה'? לא ברורות לי הכותרות של הטבלה. מה זה אומר "סכום יחידות דיור קיים"? "סכום יחידות דיור תוספת"? "סכום יחידות דיור מוצע"? האם תוכלו להפנות אותי לקובץ נתוני הלמ"ס בדבר כמות יחידות הדיור בשנת 1995? האם אפשר לשלוח הבהרה לטבלה.	<p>"סכום יחידות דיור קיים" הינו מספר יחידות הדיור שהיו קיימות במגרשים שקיבלו היתר לפי תמ"א 38 – לפני ביצוע הפרויקט.</p> <p>"סכום יחידות דיור תוספת" הן מס' יחידות הדיור שהתווספו בהיתרי בניה לפי תמ"א 38.</p> <p>"סכום יחידות דיור מוצע" הוא סכום יחידות הדיור הקיים בתוספת סכום יחידות דיור תוספת (יצוין כי יתכן פער העומד על כ- 5%-10% כתלות בשנת ההיתר, ונובע מכך שבחלק מההיתרים לא מוזנים נתונים על יחידות הדיור הקיימות או התוספתיות בתמ"א).</p> <p>נתוני הלמ"ס מתבססים על הנתונים המפורסמים באתר שלהם (מפקד האוכלוסין והדיור 1995): מפקד האוכלוסין והדיור 1995, למ"ס.</p>
11	<p>א. סעיף 7.2 – האם ניתן להוסיף במסגרת סעיף זה מסמכי תכנון רלוונטיים שטרם אושרו סטטוטורית (תכנית אב להתחדשות עירונית שנעשית על ידי רמ"י ומסמך מדיניות להתחדשות והעצמת זכויות בנייה לאורך ציר הרק"ל שנעשה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, המצויים בשלבי תכנון).</p> <p>ב. האם הקול קורא רלוונטי רק לבתים פרטיים או שגם מבנים ציבוריים נכנסים תחת הקול קורא?</p>	<p>א. יינתן ניקוד על מסמכים שאושרו כדין על ידי מוסד תכנון או מועצת העיר, לפי העניין, ולא יינתן ניקוד על מסמכי תכנון המצויים בהליכי תכנון.</p> <p>ב. הקול קורא מיועד לבנייני מגורים ולא למבני ציבור. יובהר כי לצורך הגשת ההצעה יש לסמן מבני מגורים בלבד בהתאם לתנאי הקול קורא, ואולם ככול שהתכנית שתקודם מכוח קול קורא זה, ככל ותקודם, תחול גם על מבני ציבור.</p>

מס"ד	השאלה	התשובה
12	<u>סעיף 7.2-</u> האם בהגדרת "תכנית אב/מתאר שכונתית/רובעית" הכוונה גם לתכניות התחדשות עירונית שאינן מבוססות על תמ"א 38?	הגדרת "תכנית אב/מתאר שכונתית/רובעית" כוללת גם תכניות התחדשות עירונית שאינן מבוססות על תמ"א 38.
13	בסעיפים 7.1 ו-7.4 לקול הקורא הפניתם לנספחים ה' ו-ו' בהתאמה. בנספחים אלו לא מופיעים היתרי בנייה שאושרו בעיר שלנו (ראו מצ"ב). אודה לעדכון הנספחים בהתאם למצ"ב.	הנתונים בדבר מספר ההיתרים נבדקו על ידי הרשות הממשלתית, ונספח ה' עודכן בהתאם.
14	<u>סעיף 7.4-</u> הנתון הנוגע למשך הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה בבקשות לפי תמ"א 38, על פי רישומנו הינו אחר: ממוצע הימים לטיפול בבקשה מהקליטה ועד מתן ההיתר הוא 558 יום, שהם כ-18.6 חודשי עבודה (ולא 28 חודש - על פי רישומיכם). (רצ"ב טבלה). בהקשר זה, בנספח ו' - אנו יוצאים מתוך הנחה שהטבלה מתייחסת לזמן הוצאת היתר לבקשה <u>על פי תמ"א 38</u> , למרות שלא נאמר כך במפורש. נא אישורכם לכך.	הכוונה בסעיף זה הנה משך הזמן לקבלת היתר תמ"א 38. ע"פ נתוני הרשות להתחדשות עירונית המופיעים בנספח ו' למסמכי הקול הקורא, במקרים בהם לאותו בניין היו מספר בקשות להיתר, הזמן הנמדד הוא מהבקשה הראשונה. זאת, לעומת נתוני הרשות המקומית, שם הזמן הנמדד הוא מהבקשה האחרונה לאותו הבניין, ומכאן הפרש הזמנים. ההצעה תיבחן בהתאם לנתונים המצויים בידי הרשות הממשלתית, כאמור לעיל.
15	<u>סעיף 7.6-</u> "יזומות תכנוניות קיימות או בתהליך" - האם הכוונה לבקשות להיתרים לפי תמ"א 38, או גם ליזומות לתכניות התחדשות עירונית (פינוי בינוי/עיבוי)?	המונח "יזומות תכנוניות קיימות או בתהליך" מתייחס הן לבקשות להיתרים לפי תמ"א 38 והן לפי פינוי בינוי/עיבוי.
16	בנספח ב' / סעיף 2 נדרשים נתוני בניינים מוצעים לתכנון: א. מה כוונתכם במס"ד? האם הכוונה למספור מסוים? ב. מהו מס' הבניינים המקסימלי שניתן לציין בסעיף זה?	א. מספר סידורי רץ של סדר הופעת הבניינים ברשימה, יש למספר מהספרה 1 והלאה. ב. יש לציין את כל הבניינים המתאימים להתחדשות בניינית ביישוב. כמו כן, ניתן לפעול בהתאם לתשובה לשאלה מס' 17.

מס"ד	השאלה	התשובה
17	נספח ב'- סעיף 2 - לגבי טבלת נתוני הבניינים המוצעים לתכנון - אנחנו עיר גדולה בת כ-300,000 תושבים. כמות הבניינים נשואי ההצעה נאמדת באלפים או אף עשרות אלפים. לכן, אין אפשרות למיין אותם על פי מאפייני הטבלה (כתובת, שנת הקמה, מס' יחידות דיור, מס' קומות) בטווח הזמן הקצר אשר עומד לרשותנו בקול קורא זה. אנו מבקשים להגיש במקום זאת, את מפת האזורים של מתחמי תמ"א 38, ואומדן גס שנערוך לגבי מספר המבנים הכלולים בכל אזור.	סעיף 2 בנספח ב' תוקן, כך שמצוין בו, כי ניתן להגיש תשריט עם סימון פוליגונים הכוללים מבנים המתאימים להתחדשות בניינית בלבד, ולגבי כל פוליגון יש לפרט סה"כ יחידות דיור קיימות וגודל השטח. ר' נוסח מתוקן של הטבלה בסעיף 2 בנספח ב'.
18	אבקש הבהרה על המשמעות של נספח ד' – נספח הוראת קיזוז.	לנספח ד' – למשמעותו ראה סעיף 8.7 לקול הקורא ובנוסח הוראת הקיזוז.
19	האם ניתן לקדם תכנית במקביל לקידום תכנית עירונית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38?	לא ניתן לקדם תכנית במקביל לקידום תכנית עירונית מתוקף סעיף 23 לתמ"א 38.
20	הנני מהנדס ומוודד ואבקש לדעת איך אפשר להשתלב בקול קורא זה.	הקול קורא מיועד אך ורק לרשויות מקומיות.