



10 אוגוסט 2022

אל:

משתתפי קול הקורא

א. ג. נ.,

**הנדון: תשובות לשאלות הבהרה קול קורא לרשויות מקומיות**

**להשתתפות במימון הפעלת מינהלות עירוניות להתחדשות עירונית 7/2022**

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. 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.
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:

בברכה,

ועדת המכרזים



מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	כללי	כללי	נבקש לקבל את מסמכי המכרז בקובץ WORD	לא. ככל שנדרשים מסמכים מסוימים לשם מילוי והגשה – מוזמנים לבקשם באופן פרטני.
2	הגדרות	2	בהגדרת היתר נבקש שלא להתנות מתן היתר הריסה בקליטת בקשה להיתר הבנייה	לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה
3	הגדרות	2	האם פרויקט יחשב כהתחדשות עירונית כאשר הקרקע היא ללא בניה אך התכנית שהוצעה משנה ייעוד קרקע מתעשייה לשימושים מעורבים כולל מגורים, והיא במהותה מהווה שינוי והתחדשות לסביבתה ומבחינת הרשות המקומית והוועדה המחוזית מסווגת כהתחדשות עירונית?	לא, לעניין עמידה בתנאי הסף של קול קורא זה, התכנית הנדרשת היא תכנית מפורטת במתחם העומד בתנאי חוק הרשות הממשלתית להכרזה כמתחם פינוי בינוי
4	הגדרות	2	האם ניתן לצרף סיכום ישיבה עם לשכת/צוות התכנון במחוז במקום מכתב ממתכנן המחוז, כאישור להגשת תכנית ראשונית?	סיכום ישיבה עם לשכת/צוות התכנון במחוז יכול להתקבל במקום אישור מתכנן המחוז להגשת תכנית ראשונית, ובלבד שעולה מהסיכום באופן ברור כי אלו תומכים בקידום התכנית.



5	הגדרות	2	מה צריכה להיות עדכניות המכתב המלווה את הגשתה של תכנית ראשונית?	הגדרת "תכנית ראשונית" תעודכן, כך שלפני המילים "טרם מועד הגשת הצעה" יצוין – "לאחר 1.9.2021"
6	תנאי הסף	4.1	האם ניתן להגיש הצעה משותפת של 2 רשויות יחד הסמוכות מבחינה גיאוגרפית?	לא, עובדי המינהלת הינם עובדי הרשות המקומית, ועל כן לא ניתן להגיש הצעה משותפת לשתיהן רשויות מקומיות שונות.
7	תנאי הסף	4.2	האם עיר בה פחות מ-100,000 תושבים צריכה לעמוד סעיפים 4.2.4.1-4.2.4.4	כן, התנאים הקבועים בסעיפים 4.2.4.1-4.2.4.4 חלים על כלל הרשויות המקומיות המבקשות להגיש הצעה לקול הקורא, לרבות ערים בהן פחות מ-100 אלף תושבים.
8	תנאי הסף	4.2	נבקש להשוות את תנאי הסף המגדיר שברשות שבה מעל ל-100,000 תושבים מספיקה תכנית אחת להתחדשות עירונית, במקום שתיים, לכל גודל של רשות מקומית.	לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה.
9	תנאי הסף	4.2.4	נבקש לקבוע כי גם מתחם אשר קיבל אישור מקדמי יוכל להיכלל כמתחם העומד בתנאי הסף	לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה
10	תנאי הסף	4.2.4.1	מה הכוונה ב"עמידת התכנית בתנאי סף"?	עמידה של תכנית בתנאי הסף היא "הגשת התכנית" כהוראתה בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, דהיינו אישור של מוסד התכנון



תנאי הסף הקבועים בחוק המוסמך לאשר את התכנית, כי היא מקיימת את				
ההערה נכונה ונובעת מתקלה בקובץ המקורי. לאתר מינהל הרכש הממשלתי עלה קובץ עדכני, במסגרתו לא נדרש לצרף אסמכתא.	בקובץ תכנית היעדים, נדרשת אסמכתא לתכנית אשר התקבלה לגביה החלטת הפקדה. מדוע נדרש לצרף אסמכתא, הרי החלטת ההפקדה זמינה במנהל זמין ובמבא"ת?	4.2.4.2	תנאי הסף	11
הכוונה היא למתחם שהרשות הממשלתית מממנת את עלות הכנת התכנית המפורטת המקודמת עבורו	מה הכוונה למתחם "שהרשות הממשלתית מסייעת בתכנונו"	4.2.4.4	תנאי הסף	12
<u>עבור יעדי התכנון</u> : כמפורט בסעיף 5.3.2 - מספר יחידות הדיור הקיימות טרם אישור התכנית <u>עבור יעדי הרישוי</u> : כמפורט בסעיף 5.3.3 - מספר כלל יחידות הדיור להן יונפק היתר בנייה, הן יחידות הדיור שיחודשו והן יחידות הדיור החדשות שייבנו	כיצד ייספרו יחידות הדיור לעניין העמידה בתנאי הקול הקורא וחישוב גובה התקציב? קיים, תוספתי או מוצע?	5	תהליך בחינת הבקשות	13
כל יחידות הדיור הקיימות בתכנית ייספרו בהתאם למפורט בקול הקורא, גם במקרים בהם התכנית כוללת יותר מקו כחול אחד.	כיצד נספרות יחידות בתכנית הכוללת שני קווים כחולים?	5.3.1	תהליך בחינת הבקשות	14



15	תהליך בחינת הבקשות	5.3.1	נבקש לשנות את אופן חישוב מספר יח"ד בתכניות, מאלה הקיימות במצב הנכנס לאלה המוצעות במצב היוצא, מאחר וחישוב המצב הקיים לא משקף את העומס והמטלה המוטלת על רשויות שבהן ה"מכפיל" גדול	לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה. עיקר העבודה הנדרשת בשלב התכנון הוא אל מול בעלי יחידות הדיור הקיימות (בחירת נציגויות, עו"ד ויזם, שיתוף ציבור וכו'), אשר אינו מושפע מהמכפיל הכלכלי בתכנית.
16	תהליך בחינת הבקשות	5.3.1	האם ניתן לכלול במסגרת יעדי התכנון תכניות בקרקע משלימה או אינפילים?	לא, מאחר ולא קיימות בקרקעות אלה יחידות דיור במצב הקיים.
17	תהליך בחינת הבקשות	5.3.1	כיצד יש להתייחס לפרויקט התחדשות עירונית עם קרקע משלימה, כאשר הקרקע המשלימה היא ללא בינוי?	יש לספור את יחידות הדיור הקיימות בתכנית ההתחדשות עצמה, ללא הקרקע המשלימה.
18	תהליך בחינת הבקשות	5.3.1	כיצד יחושבו יחידות דיור במסגרת תכנית המתכננת מחדש תכנית שאושרה ולא מומשה?	ככל שתכנית מהווה תיקון או עדכון לתכנית מאושרת ויש בה תוספת זכויות ביחס לאותה תכנית, ניתן לכלול שליש מתוספת יחידות הדיור.
19	תהליך בחינת הבקשות	5.3.2	נבקש לשנות את אופן חישוב מספר יחידות הדיור בשלב הרישוי, באופן המנטרל את מכפיל היח"ד שנובע מאזורי הביקוש, היות ואופן חישוב זה פוגע ברשויות בהן מכפיל היח"ד נמוך	לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה. על פי רוב, היקף העבודה בשלב הרישוי נגזר מהיקף האישורים והתשתיות הנדרשים לקבלת ההיתר, המושפעים במידה רבה ממספר יחידות הדיור להן ניתן היתר בנייה.



20	קול קורא	5.3.2	נבקש לאחר את המועד האחרון של מתן תוקף לתכניות אותן ניתן לכלול במסגרת יעדי הרישוי, מאחר ומספר תכניות נמצאות ממילא בשלבי אישור סופיים ואין מקום לכלול אותן במסגרת יעדי התכנון.	ההערה מתקבלת. סעיף 5.3.2 בקול הקורא יתוקן, כך ש"תכנית" לעניין היתרי בנייה היא "תכנית אשר אושרה עד ליום 1.9.2022 או תכנית פינוי בינוי אשר מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה קיבל החלטה לאשרה כפי שהיא או לאשרה בתנאים, וזאת עד ליום 1.9.2022".  יובהר, כי לא ניתן יהיה לכלול את אותה התכנית הן ביעדי התכנון והן ביעדי הרישוי, ועל הרשות המקומית המגישה לבחור באיזה מטבלאות היעדים לכלול את התכנית.
21	תהליך בחינת הבקשות	5.3.3	במהלך כנס המציעים דובר על הנפקת דוח היתרי תמ"א 38. עבור מה זה נדרש?	במסגרת יעדי הרישוי בתכנית היעדים, רשאית הרשות המקומית לכלול גם היתרים צפויים מכוח תמ"א 38. סעיף 5.3.3 לקול הקורא קובע, כי במקרה כזה, הרשות המקומית תידרש לצרף למסמכי ההגשה פלט בצורת קובץ אקסל פתוח מתוך מערכת המידע של הוועדה המקומית
22	תהליך בחינת הבקשות	5.3.3	במסגרת מסמכי הקול הקורא נקבע כי ניתן לצרף לבקשה את: "פירוט כלל הבקשות להיתר מכוח פרויקטים להתחדשות בניינית, שטרם קיבלו היתר עד למועד הגשת ההצעה".  עם זאת, בקובץ תכנית היעדים נקבע	האמור במסמכי הקול הקורא הינו הקובע, ויש להגיש בקשות מכוח תכניות להתחדשות בניינית משלב הבקשה להיתר בלבד, ולא ניתן לכלול בקשות למידע.  קובץ תכנית היעדים תוקן בהתאם והועלה מחדש



לאתר הרכש הממשלתי.	כי ניתן לצרף בקשות משלב בקשת תיק המידע. מהו השלב הקובע?			
ניתן לצרף בקשות להיתר שהוגשו לאחר ה- 1.9.2019 או כאלה שהוגשו קודם לכן, וקיבלו החלטה חיובית על ידי מוסד הרישוי הרלוונטי.	מהו המועד המוקדם ביותר בקשה להיתר אותה ניתן לצרף לתכנית היעדים?	5.3.3	תהליך בחינת הבקשות	23
לא, אין שינוי במסמכי הקול הקורא בעניין זה. הרשות הממשלתית תחתום עם הרשויות הזוכות בקול הקורא על הסכם לשנת 2023, בהתאם להתחייבויותיהן לשנים 2022-2024. ככל שיוחלט על מימוש האופציה בהסכם, הארכת ההתקשרות תיעשה בהתאם לתכנית יעדים עדכנית שתתייחס לשנתיים וחצי הבאות.	נבקש להאריך את המועד להיתרים הנכללים בסעיף עד ליום 31.12.2027.	5.3.3	תהליך בחינת הבקשות	24
אין מקום לתיקון, שכן הדבר מצוין כבר היום בסעיף 5.4 לקול הקורא, הקובע במפורש כי: "הרשות הממשלתית... תהיה רשאית להורות לאותה רשות המקומית לשנות ו/או לעדכן ו/או לתקן את תכנית היעדים, וזאת לאחר שנתנה לאותה רשות מקומית הזדמנות להציג בפניה את טענותיה בעניין זה".	נבקש שבמידה ומצאה הרשות ממשלתית לעדכן נתון או להסירו, הנ"ל יבוצע לאחר ברור מול הרשות המקומית	5.4	תהליך בחינת הבקשות	25
אין שינוי במסמכי הקול הקורא בעניין זה	אמות המידה המוצגות חסרות התייחסות לגודל הישוב וכן להיקף	6	אמות המידה	26



			לדירוג הבקשות	
	ההתחדשות בעיר ביחס לפיתוח אחר (שאינו התחדשות). לרשויות גדולות יותר פוטנציאל גדול יותר להיקף משמעותי לעומת זאת ברשות יותר קטנה שבה כל הפיתוח הוא בהתחדשות עירונית המשמעות של מינהלת חזקה תשפיע באופן מהותי יותר כמכפיל כוח בעיר.			
הבקשה נדחית מהטעם האמור בסעיפים 5.3.1 ו- 5.3.2 לעיל.	הטורים בטבלה לא משקפים הבדלים משמעותיים ב"מכפיל" בין מרכז הארץ לערים אחרות, ואשר משפיע על קצב הוצאת ההיתרים.  נבקש שרשות שבה המכפיל עולה על 4, תדורג ברמה אחת גבוהה מעל מה שמתקבל מהתחשיבים ה"יבשים".	6.3	אמות המידה לדירוג הבקשות	27
טבלת היעדים מגדירה חלוקה של ההצעות שיוגשו לפי 5 רמות דירוג שונות, הנובעות משילובים שנים של יעדים אליהן התחייבו הרשויות המציעות, בתחומי התכנון והרישוי. כך, בחלק מרמות הדירוג, ישנם מספר שילובים של יעדים, המביאים לאותה רמת דירוג.	בטבלת היעדים, לא ברורה הזיקה בין טור הראשון לטור השני	6.3	אמות המידה לדירוג הבקשות	28



<p>העמידה בתכנית היעדים תבחן אחת לשנה, בעת חידוש ההתקשות; הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לעדכן את הסכומים בהתאם לתכנית היעדים העדכנית שתוגש לה ועמידת הרשות המקומית בהתחייבויותיה שפורטו בתכנית היעדים הקודמת.</p>	<p>האם התקציבים המופיעים בקול הקורא נתונים לשינויים?</p>	<p>7.2</p>	<p>המימון לרשות מקומית זוכה</p>	<p>29</p>
<p>ביום 24.7 פרסמה הלמ"ס נתונים עדכניים באשר לשיעור הגבייה של ארנונה ברשויות המקומיות לשנת 2020. לאור עדכון זה, ועל מנת להבטיח חלוקת המימון למינהלות באופן מאוזן, עודכנו מדרגות הארנונה לצורך השתתפות הרשות הממשלתית בתקצוב המינהלות, כך שתקרת הארנונה לנפש לצורך סיווג במדרגת ההשתתפות הגבוהה תעמוד על 2,500 ₪ לנפש (במקום 3000 ₪ לנפש). שיעור זה יהיה השיעור הקובע לתקופת ההתקשרות.</p> <p>קובץ האקסל של תכנית היעדים עודכן בהתאם לשינוי זה.</p>	<p>נתוני הלמ"ס 2019, הינם ישנים ואינם משקפים את המציאות כיום ברשות</p> <p>אם ניתן לערער על אופן החישוב לתקצוב?</p>	<p>7.3</p>	<p>המימון לרשות מקומית זוכה</p>	<p>30</p>
<p>יש להחתים את מורשי החתימה במקומות המיועדים לכך (ההסכם, טופס ההגשה ומענה לשאלות הבהרה).</p> <p>כמו כן, על מורשי החתימה לחתום בראשי תיבות,</p>	<p>על אילו מסמכים יש להחתים את מורשי החתימה במסגרת הגשת מסמכי הקול הקורא?</p>	<p>15.2.1</p>	<p>הנחיות להגשת ההצעה לקול קורא</p>	<p>31</p>



על כל אחד מעמודי הקול הקורא וההסכם.				
לא, אין שינוי במועד האחרון להגשת שאלות הבהרה. תקלות במערכת יכולות לקרות עד מועד ההגשה, ולא ניתן לעכב עד למועד זה את פרסום השאלות והתשובות.	היות ואופן ההגשה הוא ע"ג קובץ מקוון וישנן סוגיות העולות רק לאחר ההזנה בפועל, נבקש להאריך את משך הזמן לשאלות ותשובות	14.3	שאלות והבהרות	32
לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא בעניין זה.	נבקש אישור של הוצאות חד פעמיות גם עבור מינהלות ותיקות היות ולאחר מספר שנים יש צורך בריענון/שיפוץ משרדים ו/או ציוד.	4.8	נספח א' להסכם (נוהל דיווחים ותשלומים)	33
עבור רכישת מוצרים או שירותים מקצועיים אשר אושרו במסגרת תכנית העבודה, הנדרשים בתשלום מע"מ על פי חוק ואינם נכללים בעלויות התפעול הנמצאות באחריות הרשות המקומית – הרשות הממשלתית תשתתף בעלויות המע"מ עבור יתר ההוצאות, לרבות דרישות מע"מ בגין שכר עובדים, בשל העובדה כי אלה מועסקים באמצעות תאגיד עירוני – הרשות הממשלתית <b>לא</b> תשתתף בעלויות המע"מ.	האם הרשות הממשלתית משתתפת במע"מ עבור הוצאות המינהלת?	כללי	נספח א' להסכם (נוהל דיווחים ותשלומים)	34



<p>כן, על מורשי החתימה לחתום גם על נוהל התשלומים ולהגישו כחלק מיתר מסמכי המכרז</p>	<p>האם הנספח הוא חלק מההסכם, ויש להדפיסו ולצרפו להסכם?</p>	<p>15</p>	<p>נספח א' להסכם (נוהל דיווחים ותשלומים)</p>	<p>35</p>
<p>1. נדרש להגיש את נספחים א, ב, ג, ד, ג' למסמכי הקול הקורא ולחתום על הסכם ההתקשרות, כולל הנספחים לו. 2. נספחים א - ו לנוהל התשלומים ידרשו מהזוכים בעת הגשת בקשת תשלום. אין צורך לחתום עליהם בשלב זה.</p>	<p>רשימת הנספחים כוללת: א, ב, ג, ד, ג', ד, ו. האם לא חסר נספח ה'?</p>	<p>15</p>	<p>הנחיות להגשת ההצעה לקול קורא</p>	<p>36</p>
<p>עבור תכניות ראשוניות שטרם קיבלו מספר מבא"ת יש להזין בעמודה המתאימה בתכנית היעדים "טרם התקבל מספר מבא"ת".</p>	<p>האם יש צורך להוסיף מספר מבא"ת גם עבור תכניות ראשוניות?</p>	<p>כללי</p>	<p>תכנית היעדים</p>	<p>37</p>
<p>לא, אין שינוי בתנאי הקול הקורא לעניין זה. מדובר בסעיף גנרי בחוזים ממשלתיים.</p>	<p>הוראות הסעיף אינן צריכות לחול שעה שכספים אלו מועברים לידי הרשות/חכ"ל בשל טעות שחלה בתום לב וכן ההצמדה צריכה להיות למדד בלבד.  משכך, לאחר המילים "עפ"י הסכם זה" יש לרשום "שלא בתום לב". כמו</p>	<p>12.4</p>	<p>"הסכם להשתתפות במימון – הסבה לחכ"ל"</p>	<p>38</p>



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



---

	<p>כן, לאחר המילים " תוך 15 יום ממועד דרישתה בכתב" יש לרשום "בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן" וזאת במקום הרשום.</p>			
--	---	--	--	--