



## קול קורא לרשויות מקומיות להשתתפות במימון שירותים לקידום תהליכי התחדשות עירונית

פנייה מספר: 18/2022

### 1. מבוא

1.1. בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, רשאית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), לסייע לרשויות המקומיות ולעודדן בקידום תהליכים של התחדשות עירונית בתחומן ולסייע בהתארגנות בעלי דירות למימוש פרויקטים אלה. בהתאם לסמכותה זו, פרסמה הרשות הממשלתית קול קורא מספר 7/2022 לסיוע לרשויות מקומיות במימון הפעלת מינהלות התחדשות עירונית (להלן: "מינהלת עירונית").

1.1. במסגרת קול קורא זה, מבקשת הרשות הממשלתית לסייע לרשויות מקומיות בהן מקודמים פרויקטים של התחדשות עירונית, ואשר לא זכו בקול קורא מספר 7/2022, באמצעות מתן תקצוב כנגד העמדת תקציב משלים על ידי הרשות המקומית, לקידום תהליכי התחדשות עירונית מול בעלי דירות, יזמים, הרשות המקומית על אגפיה ומוסדות התכנון, וסיוע להאצת תהליכים אלו בתחומי הרשות המקומית.

### 2. הגדרות

עובד הרשות המקומית האמון על קידום ההתחדשות העירונית בתחומה בהתאם לתנאי קול קורא זה ;  
הסכם שיחתם בין הרשות הממשלתית ובין רשות מקומית אשר תזכה בקול קורא זה להשתתפות במימון שירותי קידום תהליכי התחדשות עירונית, ;

"מנהל פרויקטים"

"רשות"/"מנהל הפרויקטים"

"ההסכם"

היתר בנייה שניתן למיזם התחדשות עירונית או חלק ממנו לאחר פרסום קול קורא זה, וכן היתר הריסה שניתן למיזם כאמור לאחר פרסום קול קורא זה, ובלבד שעד מועד אישורו נקלטה בקשה להיתר בנייה במתחם או בתת המתחם בו ניתן היתר ההריסה.

"היתר בנייה"

התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד או המגרש הבודד בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובנייה מחדש, לפי הוראות תכנית החיזוק (תמ"א 38) או לפי כל תכנית שתבוא במקומה, והכוללת הוראות של תכנית מפורטת

"התחדשות בניינית"



לרבות תכנית לעמידות מבנים מפני רעידות אדמה לפי סעיף 70א לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו – 2016 ;  
חוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), התשע"ד – 2014 ;  
חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו – 2006 ;  
מספר יחידות דיור הקיימות בפועל בתחומה של תכנית ;  
סך יחידות הדיור שניתן לבנות בתחומה של תכנית לפי היתרי בנייה שיצאו מכוחה ;

מנהל אגף בכיר קשרי קהילה או מי מטעמו אשר יהיה אחראי על ניהול ההתקשרות עם הרשויות המקומיות לפי קול קורא זה ;  
המחיר הממוצע למ"ר בנוי לדירה חדשה ("יד ראשונה") ברשות המקומית, כפי שתקבע הרשות הממשלתית באמצעות שמאי מטעמה. קביעתה של הרשות הממשלתית לעניין זה תהיה סופית ולא ניתנת לערעור ;

מסמך המתווה את מדיניות הרשות המקומית לקידום ההתחדשות העירונית, אשר יכלול את פירוט האזורים ביישוב המיועדים להתחדשות עירונית, לרבות סוגי ההתחדשות העירונית המקובלים על הרשות המקומית בכל אחד מאזורים אלה (פינוי בינוי או התחדשות בניינית, לרבות סוג ההתחדשות הבניינית), וכן את מאפייני התכנון לקידום תהליכי התחדשות עירונית באזורים אלה (גבהים, תמורות, מכפילים וכו').

תכנית מתאר ו/או תכנית אב ו/או תכנית כוללת ו/או תכנית כוללת להתחדשות עירונית הכוללים התייחסות לסוגיות שלעיל, יהוו מסמך מדיניות התחדשות עירונית לצורך קול קורא זה.

מספר יחידות הדיור במבנים בבנייה רוויה ברשות המקומית, שנבנו קודם לשנת 1984, בהתאם לנתוני המרכז למיפוי ישראל, כמפורט בנספח ג' לקול קורא זה.

מסמך המיועד ליזמים המבקשים לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית, המפרט את אופן העבודה הנדרש מהם אל מול בעלי הדירות ואל מול הרשות המקומית ו/או מוסדות התכנון, לרבות שלבי הביצוע ולוחות זמנים לביצוע כל שלב, וכן את רשימת האישורים והמסמכים הנדרשים מהם על ידי הרשות המקומית בכל שלב ;

"חוק הרשות הממשלתית"

"חוק הותמ"ל"

"חוק עידוד מיזמים"

"יח"ד קיימות"

"יח"ד יוצאות"

"המנהל"

"מחיר למ"ר בנוי"

"מסמך מדיניות התחדשות עירונית"

מספר יח"ד בבנייה רוויה ותיקה

"נוהל עבודה ליזמים"



מסמך המפרט את כל סוגי ההוצאות הכרוכות בקידום תהליכי ההתחדשות העירונית ברשות המקומית, המוכרות לצורך השתתפות הרשות הממשלתית בהוצאות אלה, וכן את אופן הגשת החשבונות לרשות הממשלתית בקשר עם חלקה בתשלומים אלו, והמצורף כנספח להסכם; התקציב השנתי לטובת קידום תהליכי ההתחדשות העירונית ברשות המקומית, לרבות עלות העסקתו של מנהל הפרויקטים ומימון פעולות מקצועיות;

פרויקט שמטרתו חידוש בניינים שעיקרם למגורים במרקם העירוני הוותיק, בדרך של התחדשות בניינית או בדרך של פינוי בינוי; פרויקט של חידוש בניינים בודדים או קבוצת בניינים בדרך של התחדשות בניינית;

פרויקט להריסת בניינים קיימים לשם בניית הקמת בניינים אחרים במקומם, בהתאם לעסקת פינוי בינוי כהגדרתה בחוק עידוד מיזמים; הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית; הרשות המקומית מגישת הבקשה בקול קורא זה באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין;

תכנית רב שנתית של הרשות המקומית, במסגרתה תתחייב הרשות המקומית לקדם הליכי תכנון של מתחמי ההתחדשות העירונית בתחומה ולהביא לאישורם של היתרי בנייה למימוש תכניות התחדשות עירונית, בלוח זמנים שהוגדר על ידה, בנוסח המצורף כנספח ב';

תכנית לפינוי ובינוי החלה במתחם שהוכרז כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית או שקיבל אישור מקדמי לפי הסעיף האמור או תכנית מפורטת למתחם העומד בתנאי חוק הרשות הממשלתית להכרזה כמתחם פינוי בינוי. יובהר כי תכניות עירוניות/שכונתיות להתחדשות בניינית, אינן נכללות בהגדרה זו;

תכנית פינוי בינוי אשר אינה עומדת בתנאי סעיפים 4.4.1-4.4.4 לקול קורא זה, ואשר נבחנה בבחינה ראשונית (pre-ruling) על ידי מתכנן המחוז במינהל התכנון, אשר אישר, לאחר ה-1.10.2021, כי היא מקובלת עקרונית, כפי שהיא או בכפוף לעדכון. אין בקביעה זו כדי לחייב את מוסד התכנון לעת הגשת התכנית.

“נוהל תשלומים”

“עלות ההפעלה”

“פרויקט”/ “פרויקט

התחדשות עירונית”

“פרויקט התחדשות בניינית”

“פרויקט פינוי בינוי”

“הרשות הממשלתית”

“הרשות המקומית”

“תכנית היעדים”

“תכנית פינוי בינוי”

“תכנית ראשונית”



### 3. מטרת הקול הקורא

- 3.1. הקול הקורא נועד לסייע בקידום תהליכי התחדשות עירונית בתחומי רשויות מקומיות, בהן מקודמים פרויקטים של התחדשות עירונית, ואשר לא זכו בקול קורא מספר 7/2022 לסיוע בהפעלת מינהלת עירונית.
- 3.2. הרשות הממשלתית מעוניינת לסייע לרשויות מקומיות לקדם תהליכי התחדשות עירונית בתחומה מול הגורמים השונים המעורבים בתהליך – בעלי דירות יזמים ומוסדות תכנון. זאת, באמצעות סיוע לבעלי הדירות במתחמי ההתחדשות העירונית לקבל את המידע וההסברים הנדרשים להם לצורך קידום התהליך ואת הליווי המתאים להתארגנותם, וכן הנחיית יזמים ובעלי מקצוע אחרים לעניין אופן קידום תהליכים אלו ברשות המקומית. כן מבקשת הרשות הממשלתית לסייע באמצעות הקול הקורא לרשות המקומית לגבש מדיניות בתחום ההתחדשות העירונית ותכנית עבודה לביצועה, כמו גם לרתום את כלל מחלקות העירייה למימושה.
- 3.3. ככלל, פועלת הרשות הממשלתית למתן סיוע כאמור באמצעות מינהלת התחדשות עירונית, המוקמת ומופעלת ברשות מקומית אשר זכתה בקול קורא 7/2022 שפורסם על ידה לצורך כך. ואולם, הרשות הממשלתית מעוניינת במתן סיוע גם לרשויות מקומיות שמתקיימת בהן פעילות של התחדשות עירונית, ואשר לא זכו בקול הקורא האמור, ובלבד שהן עומדות בתנאים המפורטים בקול קורא זה להלן.
- 3.4. הסיוע יינתן באמצעות מימון העסקה של מנהל פרויקטים, אשר יפעל לקידום ההתחדשות העירונית ומימון פעילות זו, והכל כמפורט בקול קורא זה להלן.

### 4. תנאי סף להגשת בקשה לקול הקורא

- רשות מקומית רשאית להגיש בקשה לקבלת מימון לפי קול קורא זה, ובלבד שתעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן באופן מצטבר:
- 4.1. היישוב הוא רשות מקומית שהיא עיר או מועצה מקומית והוקם קודם לשנת 1975;
  - 4.2. הרשות המקומית לא זכתה בקול קורא מספר 7/2022;
  - 4.3. מחיר ממוצע למ"ר בנוי ברשות המקומית הוא לכל הפחות 1213,000 ₪;
  - 4.4. הרשות המקומית הציגה לפחות ארבע (4) תכניות פינוי בינוי, שטרם אושרו עד מועד הגשת ההצעות לקול הקורא, הכוללות, במצטבר, 300 יח"ד קיימות, לכל הפחות, ואשר הרשות המקומית מתחייבת לפעול לאישורן עד ליום 31/12/2025. על כל אחת מהתכניות לעמוד לכל הפחות באחת מהחלופות הבאות:
    - 4.4.1. התכנית נקלטה במוסד התכנון המוסמך לאחר שעמדה בתנאי הסף.
    - 4.4.2. הוועדה המקומית קיבלה החלטה הממליצה לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית או החליטה להמליץ על הפקדה בתנאים שקבעה. להוכחת עמידתה בתנאי סף זה, תצרף הרשות המקומית להצעתה לקול קורא זה את פרוטוקול החלטת הוועדה.



- 4.4.3. הקרקע בתחום התכנית הוכרזה על ידי הממשלה כמתחם מועדף לדיור לפי חוק הותמ"ל.
- 4.4.4. המתחם עליו חלה התכנית הוכרז כמתחם פינוי בינוי לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית או שהרשות הממשלתית מסייעת בתכנונו.
- 4.4.5. התכנית היא תכנית ראשונית כהגדרתה בקול קורא זה.

## 5. תהליך בחינת הבקשות ודירוגן

- 5.1. במסגרת ההצעה תגיש הרשות המקומית, בין היתר, תכנית יעדים, כהגדרתה בקול קורא זה.
- 5.2. הרשות הממשלתית תבחן את עמידת הבקשות בתנאי הסף לפי המידע המצוי ברשותה ו/או ברישומי משרד הפנים. יובהר, כי אין בעמידה בתנאי הסף כדי להבטיח בחירה של ההצעה.
- 5.3. במידה וסך ההצעות שהוגשו ועמדו בתנאי הסף חורג מהתקציב הנתון לקול קורא זה, תבחן הרשות הממשלתית את תכניות היעדים שהוגשו במסגרת ההצעות אשר עמדו בתנאי הסף, בהתאם לאמור להלן:

### 5.3.1. קבוצה א':

- 5.3.1.1. הצעות אשר תכנית היעדים שצורפה אליהן כוללת לפחות שתי תכניות, העומדות באחת החלופות שבסעיפים 4.4.1-4.4.4 לעיל, ואשר בתחומן לפחות 200 יח"ד קיימות, במצטבר,
- 5.3.1.2. ההצעות ידורגו בהתאם לסך יחידות הדיור הקיימות בתכניות האמורות בסעיף 5.3.1.1 לעיל, מהגבוה לנמוך.

### 5.3.2. קבוצה ב': יתר ההצעות ידורגו בהתאם לאמות המידה כדלקמן:

משקל	הקריטריון
40	<b>מספר יחידות הדיור הקיימות בתכניות פינוי בינוי אותן מתחייבת הרשות המקומית לאשר למתן תוקף עד ליום 31.12.2025:</b> ככל שמספר יחידות הדיור גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.
30	<b>מספר יח"ד בבנייה רוויה ותיקה:</b> ככל שמספר יחידות הדיור גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.
30	<b>מחיר ממוצע למ"ר בנוי ברשות המקומית:</b> ככל שמחיר המכירה למ"ר גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר.



- 5.3.3. הערכת ההצעות תיעשה באופן הבא: בכל סעיף, ההצעה בעלת הציון הגבוה ביותר תקבל ניקוד מלא. יתר ההצעות יקבלו באותו סעיף ניקוד יחסי לעומת זו שקיבלה את הציון הגבוה ביותר.
- 5.3.4. סכימת הציונים לכל הצעה בכל אמות המידה תקבע את הציון הסופי להצעה, ובהתאם לכך ייעשה דירוג ההצעות.
- 5.4. הרשות הממשלתית תבחן את תכנית היעדים בהתאם לשיקול דעתה המקצועי, ובכלל זה את הסבירות לעמוד בהתחייבותה של הרשות המקומית להשגת היעדים בלוח הזמנים שנקבע. מצאה הרשות הממשלתית, כי לא סביר שהיעדים המפורטים בתכנית היעדים של רשות מקומית או חלקם ימומשו בלוח הזמנים כאמור, תהיה היא 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.
- 5.5. בחירת הרשויות המקומיות הזוכות תיעשה לפי סדר העדיפויות כדלקמן:
- 5.5.1. רשויות מקומיות אשר שויכו לקבוצה א', כאמור לעיל, ידורגו בהתאם למספר יחידות הדיור הקיימות בתכניות פינוי בינוי אותן מתחייבת הרשות המקומית לאשר למתן תוקף עד ליום 31.12.2025, ועד לניצול התקציב.
- 5.5.2. ככל שתיוותר יתרת תקציב, יתר ההצעות אשר עמדו בתנאי הסף יוערכו וידורגו בהתאם לאמות המידה ולמשקלות שנקבעו בסעיף 5.2 לעיל. ההצעות אשר קיבלו את הציון המיטבי ועד לניצול מסגרת התקציב העומד לרשות הקול הקורא, יתוקצבו על ידי הרשות הממשלתית.
- 5.6. רשויות מקומיות שיוכרוזו כזוכות, יהיו זכאיות להשתתפות הרשות הממשלתית במימון קידום תהליכי ההתחדשות העירונית בתחומן, בסכומים המפורטים בסעיף 6 להלן, בכפוף לקיום התחייבויותיהן לפי קול קורא זה.
- 5.7. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להגדיל את המסגרת התקציבית הכוללת של קול קורא זה ולאשר את זכייתן של הצעות נוספות אשר עברו את תנאי הסף, והכל בהתאם למדרג האמור.
- 6. המימון לרשות מקומית זוכה**
- 6.1. רשות מקומית אשר זכתה בקול קורא זה, תהיה זכאית להשתתפות הרשות הממשלתית במימון קידום תהליכי ההתחדשות העירונית בתחומה, בשיעור של 60% מעלות ההפעלה בפועל, ולא יותר מ-500,000 ₪, כך שחלקה של הרשות הממשלתית לא יעלה על 300,000 ₪ לשנה. זאת, בכפוף למילוי כל תפקידיו של מנהל הפרויקטים ולקיום מלוא התחייבויותיה של הרשות המקומית לפי קול קורא זה.
- 6.2. התקציב כאמור ישמש למימון עלות העסקתו ופעילותו המקצועית של מנהל הפרויקטים, לשם קידום התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית, וזאת בהתאם לתכנית עבודה שנתית



ולתקציב שנתי, שיאושרו על ידי הרשות הממשלתית, מראש ובכתב. הרשות הממשלתית לא תכיר בהוצאות שאינן נובעות מתכנית העבודה ו/או לא נכללו בתקציב המאושר.

6.3. השתתפותה של הרשות הממשלתית בקידום תהליכי ההתחדשות העירונית כפופה להעמדת יתרת העלות על ידי הרשות המקומית, וכן לקיום תפקידי מנהל הפרויקטים והתחייבויות הרשות המקומית, כמפורט בקול קורא זה.

#### 7. התקשרות ותקופת ההתקשרות

7.1. רשות מקומית שתזכה בקול הקורא תתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם לתקופה של שנה אחת, מיום 1.1.2023 ועד ליום 31.12.2023.

העתק ההסכם בין הרשות הממשלתית והרשות המקומית מצורף לקול קורא זה **כנספח ד'**.

7.2. לרשות הממשלתית עומדת זכות ברירה ("אופציה") להארכת והרחבת ההתקשרות עם הרשות המקומית הזוכה, לשלוש תקופות נוספות בנות שנה כל אחת, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות הממשלתית, ובין היתר, לעניין פעילות מנהל הפרויקטים ועמידתה בתכנית היעדים.

#### 8. התחייבויות הרשות המקומית

רשות מקומית אשר תזכה בקול הקורא, תתחייב לכל אלו:

8.1. **לפעול להעסקת מנהל פרויקטים** ולקבלת שירותים מקצועיים נוספים שיידרשו לצורך עבודתו:

8.1.1. לבחור מנהל פרויקטים לביצוע תפקיד התואם את תיאורי התפקיד של מנהל יחידת פרויקטים במינהלת התחדשות עירונית" כפי שהוגדרו על ידי משרד הפנים והעומד בתנאי הכשירות שקבע משרד הפנים לתפקיד זה, וזאת בהליך מכרזי פומבי כדון, ולפי הנחיות משרד הפנים לעניין העסקת עובדים ברשויות המקומיות. זאת, בתוך 4 חודשים ממועד זכייתה בקול קורא זה.

8.1.2. להזמין את המנהל או נציג מטעמו להשתתף בהליך הבחירה של מנהל הפרויקטים, ולא לקבל החלטה על בחירתו ללא הסכמת המנהל.

8.1.3. לשלם למנהל הפרויקטים שכר שלא יפחת מטווח השכר שנקבע למשרה זו על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר.

8.1.4. להעסיק את מנהל הפרויקטים במשרה מלאה ובהעסקה ישירה, אלא אם כן המנהל אישר להעסיקו כנותן שירותים, על פי שיקול דעתו.

יובהר כי מתן אישור כאמור יהיה במקרים חריגים בלבד, וכי במקרה זה, העלויות הנוספות הכרוכות בכך, לרבות תשלומי מע"מ, יכללו במסגרת תקציב העסקת מנהל הפרויקטים, בכפוף לתקרות ההוצאה הקבועות בנוהל התשלומים, וכי הרשות הממשלתית לא תישא בעלויות נוספות הנובעות מכך.

8.1.5. לקבל אישור המנהל, מראש ובכתב, ככל והרשות המקומית תבקש לסיים את העסקתו של מנהל הפרויקטים



- 8.1.6. למנות מנהל פרויקטים במקומו של מנהל פרויקטים שעבודתו הופסקה, מכל סיבה שהיא, בתוך שלושה חודשים ממועד הפסקת העבודה כאמור.
- 8.1.7. להתקשר עם נותני שירותים חיצוניים לשם מתן שירותים הנדרשים למנהל הפרויקטים לשם ביצוע עבודתו לפי קול קורא זה (תכנון, שמאות, כלכלה, משפטים וכו'), אשר יהיו בעלי הידע, הכישורים והניסיון הנדרשים לכך, וזאת לאחר בדיקת חשש לניגוד עניינים והסדרתו, לפי הצורך.
- 8.2. **לפעול לקידום התחדשות עירונית בתחומה**, ובכלל זה:
- 8.2.1. לפעול בשיתוף פעולה עם הרשות הממשלתית לקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית בכלל, ופרויקטים הממומנים על ידי הרשות הממשלתית בפרט, ולנקוט בכל הפעולות הנדרשות לצורך כך;
- 8.2.2. לפעול להשגת יעדי ההתחדשות העירונית, לכל הפחות, בהתאם להתחייבותה בתכנית היעדים;
- 8.2.3. לפעול לגיבוש נוהל עבודה ליזמים בתוך 8 חודשים ממינוי מנהל הפרויקטים ומסמך מדיניות התחדשות עירונית בתוך 18 חודשים ממועד זה, בהתאם להנחיות המנהל לעניין מבנה המסמך ותכולתו, ולפרסמם באתר האינטרנט העירוני. המנהל רשאי להאריך את לוחות הזמנים האמורים לגיבוש נוהל העבודה ליזמים בתקופה אחת בת 6 חודשים, ואת לוחות הזמנים למסמך המדיניות בשתי תקופות כאמור.
- 8.3. **לסייע למנהל הפרויקטים לבצע את פעילותו** השוטפת וקיום מלוא תפקידיו כמפורט להלן, ובכלל זה:
- 8.3.1. להעמיד לטובת מנהל הפרויקטים את האמצעים הנדרשים לצורך עבודתו, לרבות משרדים ראויים לעבודה שוטפת וקבלת קהל (חדר עבודה, חדר ישיבות, מטבחון ושירותים), ציוד מחשוב (לרבות תוכנות ושירותים הנדרשים להפעלתו) וציוד משרדי.
- 8.3.2. לסייע למנהל הפרויקטים, ככל הניתן, בביצוע התפקידים המוטלים עליו, תוך שיתוף פעולה של כלל בעלי התפקידים הרלוונטיים במחלקות השונות שבתחומה;
- 8.3.3. ליידע את מנהל הפרויקטים מבעוד מועד בדבר כל דיון משמעותי בנוגע לתחום ההתחדשות העירונית, המתנהל ברשות המקומית על מחלקותיה, לרבות פרום מהנדס העיר, וכן במוסדות התכנון, ולאפשר את השתתפותו בדיון.
- 8.3.4. להעביר למנהל הפרויקטים כל מידע הנדרש לצורך עבודתו, לרבות נתוני הארנונה של תושבי המתחמים, גישה לשכבות GIS עירוניות, גישה לפניות תושבים מהמוקד העירוני הקשורות להתחדשות עירונית.
- 8.4. **לקבל את אישורו של המנהל לתכנית העבודה השנתית של מנהל הפרויקטים ולתקציב השנתי הנדרש** לצורך פעילותו השוטפת, ולצורך כך להעביר מסמכים אלו לאישורו עד ליום 15 בדצמבר בשנת התקציב הקודמת. מובהר כי הרשות הממשלתית לא תכיר בהוצאות שלא יאושרו במסגרת תכנית העבודה ו/או התקציב.



- 8.5. **להנגיש את המידע בדבר פעילותו של מנהל הפרויקטים לציבור**, ובכלל זה:
- 8.5.1. להקים ולהפעיל אתר אינטרנט ייעודי לתחום ההתחדשות העירונית בעיר, או אזור ייעודי בנושא באתר האינטרנט של הרשות המקומית, בו יפורסמו, לכל הפחות, מידע אודות מנהל הפרויקטים ותפקידיו, חומרי הסברה לבעלי דירות וליזמים המעוניינים לקדם תהליכי התחדשות עירונית, לרבות מדריכים והסכמי מדף של הרשות הממשלתית, והמסמכים האמורים בסעיף 8.2.3 לעיל, וזאת, בתוך 10 חודשים ממועד מינוי מנהל הפרויקטים.
- 8.5.2. להפנות כל פנייה אל הרשות המקומית בעניין התחדשות עירונית לטיפולו של מנהל הפרויקטים או לידיעתו;
- 8.6. **לסייע בהעצמת מנהל הפרויקטים**, ובכלל זה:
- 8.6.1. לאפשר את השתתפותו בהכשרות, כנסים וימי עיון המאורגנים מעת לעת על ידי הרשות הממשלתית והכשרות נוספות הנדרשות לצורך תפקידו, וזאת בכפוף לנוהל התשלומים.
- 8.6.2. להבטיח כי מנהל הפרויקטים משתתף בפעילויות מקצועיות רוחביות הנעשות עם ועבור עובדי המינהלות העירונית ויתר מנהלי הפרויקטים, לשם העצמתם ו/או שיפור תפקודם, ובכלל זה לאשר השתתפות מתקציב מנהל הפרויקטים באיגום תקציבי, הנדרש לכך, בהתאם לנוהל התשלומים.
- 8.7. **להבטיח כי כלל תהליכי ההתחדשות העירונית בתחומה יתנהלו בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית** בהיבטים הכלכליים, החברתיים, הקנייניים והתכנוניים, וכי הן הרשות המקומית והן מנהל הפרויקטים מקיימים הנחיות אלו.
- 8.8. **לעדכן את הרשות הממשלתית בדבר פעילותו של מנהל הפרויקטים**, ובכלל זה:
- 8.8.1. לעדכן באופן שוטף את נתוני המתחמים להתחדשות עירונית ברשות המקומית במערכת הנתונים הייעודית של הרשות הממשלתית.
- 8.8.2. להעביר בחודש יולי בכל שנה סטטוס ביצוע תכנית היעדים וכן תכנית יעדים מעודכנת לשתי שנות העבודה הבאות;
- 8.8.3. להעביר עד יום 15 בדצמבר בכל שנת תקציב:
- 8.8.3.1. סטטוס מימוש תכנית העבודה לשנה החולפת;
- 8.8.3.2. סיכום שנתי של עבודת מנהל הפרויקטים;
- 8.8.3.3. תכנית עבודה לאישור המנהל לשנת התקציב הבאה.
- 8.8.3.4. סטטוס מימוש תכנית היעדים. יובהר כי עדכון הנתונים במערכת הנתונים הייעודית של הרשות הממשלתית ייחשב כעמידה בדרישה זו.
- 8.8.4. לדווח לרשות הממשלתית, באופן מיידי, על הפסקת פעילותו של מנהל הפרויקטים ו/או על כשל שהתגלה בקשר עם פעילותו.



## 9. תפקידי מנהל הפרויקטים

מנהל הפרויקטים יפעל לעידוד וקידום תהליכי התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית, ובכלל זה, יבצע את התפקידים שלהלן:

- 9.1 הטמעה של הוראות הדין וכן של הנחיות והמלצות הרשות הממשלתית בעבודת הרשות המקומית והגורמים השונים הפועלים בתחומה לקידום תהליכי התחדשות עירונית, לרבות בתחומים תכנוניים, כלכליים וחברתיים;
- 9.2 פרסום והנגשה של מידע בתחום ההתחדשות העירונית בכלל ובהתייחס לאופן מימוש ההתחדשות העירונית בשטח הרשות המקומית בפרט, לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע;
- 9.3 ביצוע פעולות הסברה לתושבים, בין היתר, באמצעות קיום כנסי תושבים, פרסום חומרי הסברה והדרכה בנושא, ותרגומם לשפות הרלוונטיות לתושבי האזור, ככל ונדרש;
- 9.4 סיוע ליזמים בקבלת המידע הנדרש לקידום פרויקטים מוגדרים להתחדשות עירונית, לרבות התכניות ומסמכי המדיניות הרלוונטיים, והכוונה באשר לאופן קידום בתחומי הרשות המקומית אל מול הרשות המקומית, בעלי הדירות ומוסדות התכנון;
- 9.5 מתן מענה ראשוני לפנייה של יזם או תושב לרשות המקומית לקידום פרויקט התחדשות עירונית, תוך מתן ההנחיות התכנוניות והקנייניות הנדרשות לקידום הפרויקטים, לפי העניין.
- 9.6 בחינת עמידתם של הפרויקטים השונים בהוראות הדין ובהמלצות הרשות הממשלתית לתהליכי התחדשות עירונית;
- 9.7 סיוע לתושבים בהתארגנות לפרויקט התחדשות עירונית, וזאת בין היתר, באמצעות מתן ליווי בבחירת נציגות, בדיקת היתכנות ראשונית בהתאם למדיניות העירונית, והכוונה לעניין אופן בחירת עורך דין וקיום הליך תחרותי לבחירת יזם.
- 9.8 סיוע לתושבים ביישוב סכסוכים הנוגעים להתחדשות עירונית, בין היתר, באמצעות הפנייתם להליך גישור;
- 9.9 תיאום וסנכרון פעולות הרשות המקומית במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית מול היחידות הרלוונטיות בעירייה, לרבות תכנון, רווחה, רישוי, שפ"ע, חינוך, ובין היחידות לבין עצמן, וכן בין הרשות המקומית לבין גופים ציבוריים אחרים, לרבות מוסדות תכנון;
- 9.10 מיפוי ומעקב אחר הפרויקטים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית;
- 9.11 זיהוי חסמים בקידום פרויקטים להתחדשות עירונית ופעולה להסרתם;
- 9.12 מעורבות בהליך התכנון, ובכלל זה הכוונת כלל הגורמים, זיהוי חסמים ותיאום בין כלל הגורמים המעורבים בהליך זה;
- 9.13 סיוע בהאצת הטיפול בפרויקטים להתחדשות עירונית במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית;
- 9.14 סיוע לרשות הממשלתית בקידום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת, הפצת סקרים, הנגשת מידע באמצעות פרסום מדריכים, הנחיות וכדומה וכן איסוף מידע הנוגע למימוש ההתחדשות העירונית.



## 10. ביצוע תשלומים

- 10.1. הרשות הממשלתית תשלם לרשות המקומית את סכום השתתפותה במימון קידום תהליכי ההתחדשות העירונית בפועל, בהתאם לשיעור השתתפותה כאמור לעיל, ובכפוף לעמידת הרשות המקומית בתנאי הקול הקורא וההסכם.
- 10.2. בסוף כל רבעון קלנדרי תגיש הרשות המקומית לבקרה ואישור של הרשות הממשלתית, חשבונות המיועדים לתשלום על ידה, כולל דו"ח תשלומים, כמפורט בנוהל תשלומים.
- 10.3. החשבונות יכללו דף ריכוז ובו יפורטו פרטי וחשבונות הספקים ומהות עבודתם.
- 10.4. הרשות הממשלתית תבצע העברה של הסכום כפי שיאושר על ידה לטובת הרשות המקומית. בהתאם לאמור בהוראת תכ"מ 1.4.0.3 "מועדי תשלום", כמפורט בקישור <https://www.mof.gov.il/takam/Pages/horaot.aspx?k=1.4.0.3>, כפי שתעודכן מעת לעת. ובהתאם לאמור בהסכם השירותים.
- 10.5. יצוין, כי ככל שלא יוגש מסמך מן המסמכים המפורטים בהסכם ההתקשרות או בנוהל התשלומים תהיה הרשות הממשלתית רשאית לאשר חשבון חלקי בהתאם למסמכים שהוגשו.
- 10.6. סכום ההשתתפות כולל מע"מ. אם למרות האמור תחול חובת תשלום מע"מ או מס כלשהו, תחול חובה זו על הרשות המקומית או מי מטעמה. יודגש כי האמור יחול גם במקרה בו המנהל יאשר להעסיק את מנהל הפרויקטים במיקור חוץ, כאמור לעיל.

## 11. הפרות וסעדים

- 11.1. הרשות הממשלתית רשאית להחליט על ביטול הזכייה של רשות מקומית ו/או ביטול ההסכם שנחתם עמה, ככל שהרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה ו/או ככל שמנהל הפרויקטים אינו מבצע את תפקידיו כמפורט בו. במקרה כזה לא תהיה לרשות המקומית כל טענה ו/או דרישה כלפי הרשות הממשלתית ו/או המדינה.
- 11.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ככל והרשות המקומית תפר אילו מהתחייבויותיה שייקבעו בהסכם כתנאי יסודי, תפסיק הרשות הממשלתית את התשלומים המגיעים לה לפי קול קורא זה ממועד מתן ההודעה על הפרת התנאי והפסקת המימון ועד מועד תיקון ההפרה, והרשות המקומית לא תהיה זכאית לתשלום בגין תקופה זו. זאת, אלא אם הוכח להנחת דעתו של המנהל כי הדבר נובע מנסיבות שאינן תלויות ברשות המקומית, וכן לאחר ובכפוף למתן התראה בדבר הפרת התנאי היסודי בהסכם והזדמנות לתקנה תוך פרק זמן סביר, אשר לא יפחת מ- 30 יום.

## 12. שאלות והבהרות

- 12.1. הרשות הממשלתית תקיים ביום 7/11/22 בשעה 09:30 כנס לרשויות המקומיות המבקשות להגיש הצעה במסגרת קול קורא זה. במסגרת הכנס, שיתקיים בזום, יוצג ויובהר מתווה ההליך ויינתנו הנחיות לעניין אופן בחירת המתחמים על ידי הרשויות המקומיות.



12.2 יש להירשם מראש במייל: [Hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:Hit-ironit-michraz@moch.gov.il) עד ליום 6/11/22 בשעה 12:00 לצורך קבלת קישור לזום.

12.3 הרשויות המקומיות יהיו רשאיות להפנות לרשות הממשלתית שאלות בכתב עד ליום ה' 10.11.22 בשעה 12:00 לדואר אלקטרוני: [Hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:Hit-ironit-michraz@moch.gov.il). ככל שלא יתקבל אישור להגעת הדואר האלקטרוני, בתוך שני ימי עסקים, ניתן לברר הגעתו בדואר אלקטרוני האמור.

12.4 הפנייה תוגש בקובץ WORD, בפורמט הבא:

מס"ד	פרק	סעיף במכרז	השאלה

פניות שיוגשו שלא בפורמט זה – לא ייענו.

12.5 התשובות לשאלות שעלו בכנס ובפניות בכתב ירוכזו במסמך אחד (להלן: "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית.

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

### 13. הנחיות להגשת ההצעה לקול קורא

13.1 את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: [www.mr.gov.il](http://www.mr.gov.il) וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: [www.renew.il.gov.il](http://www.renew.il.gov.il). באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.

13.2 על הרשות המקומית להגיש את הצעתה לרבות טופס הגשת בקשה המצ"ב כנספת א', ובצירוף המסמכים שלהלן:

13.2.1 מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.

13.2.2 פרוטוקול שאלות ותשובות, חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית, ככל שקיים.

13.2.3 תכנית היעדים בטופס ההגשה האלקטרוני, בקובץ אקסל המצ"ב כנספת ב'.

13.2.4 הסכם הרשות המקומית, המצורף כנספת ד', חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.

13.3 אין לערוך כל שינוי או התאמה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.

13.4 הגשת ההצעות למכרז תבוצע באופן מקוון בצירוף כל המסמכים הנדרשים, וזאת לא יאוחר מיום 24.11.2022 בשעה 15:00. הצעה שלא תגיע לתיבת הדואר האלקטרוני עד המועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תידון.



13.5. לצורך הגשת ההצעות יידרש המציע להזדהות באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית. טרם הגשת ההצעה, נדרש לבצע רישום מוקדם למערכת ההזדהות הממשלתית באמצעות הקישור

להגשת ההצעה: **[לתיבת ההצעות לחץ כאן](#)**.

13.6. הכניסה למערכת הגשת ההצעות למכרז זה באמצעות הקישור: **[www.mr.gov.il](http://www.mr.gov.il)**

13.7. על מציע בקול הקורא האחריות לדאוג להגיש את ההצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. בכלל זה על המציע להביא בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. באחריות המציע להגיש את הצעתו פרק זמן מספק לפני המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת להימנע מתקלות כאמור.

13.8. בסוגיות טכניות ובעזרה בתפעול המערכת ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה', בין השעות 8:00-17:00 באמצעות דוא"ל **[CCC@mof.gov.il](mailto: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 לפנייתו אשר יתקבלו בזמן הפחות מ-4 שעות מהמועד האחרון להגשת הצעות.

13.9. הצעות שלא יוגשו עד המועד האחרון להגשת הצעות, לא יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית.

13.10. לתשומת ליבכם! בחלוף 20 דקות ללא ביצוע פעולה, המערכת תתנתק וכל פעולה שבוצעה בה ולא נשמרה כטיוטה, לא תשמר. במקרה המתואר תידרש כניסה מחודשת למערכת.

13.11. המשקל המרבי לקובץ בהצעה הינו **MB 10** ומקסימום **MB 50** 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**.

13.12. באפשרות המציע לבצע הגשה אחת בלבד! לאחר הגשת המענה לא תתאפשר הגשה נוספת.

13.13. לאחר הגשת ההצעה יופיע במסך ההגשה מספר אסמכתא. רק לאחר הופעת ההודעה עם מספר האסמכתא תהליך ההגשה יסתיים. ללא קבלת מספר האסמכתא אין ההצעה כלא הוגשה.

13.14. ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשות הצעות במכרז, רשאי המזמין בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט לקבוע דרך הגשה אחרת במכרז.

13.15. 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 על הסף.**



- 14.1. 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.
- 14.2. באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית לעקוב אחר הודעות הרשות הממשלתית בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל.
- 14.3. הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לצאת בקול קורא חדש או להכריז על זוכים נוספים לפי המדרג שייקבע במסגרת קול קורא זה, ככל שיועמד לרשותה תקציב נוסף.
- 14.4. 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.
- 14.5. הרשות הממשלתית רשאית לאשר את ההצעות, לדחותן או לאשרן באופן חלקי.
- 14.6. מובהר בזאת כי האחריות להעסקת מנהל הפרויקטים, היא של הרשויות המקומיות הזוכות בלבד.
- 14.7. הרשות הממשלתית לא תהיה אחראית לכל הפסד ו/או נזק שייגרמו לרשויות המקומיות בקשר עם העסקת מנהל הפרויקטים והיא תהיה זכאית לפיצוי ו/או שיפוי מכל רשות מקומית בגין כל הפסד ו/או נזק שייגרמו לה בקשר לעבודתו.
- 14.8. ביצוע ההתקשרות כפוף לקיום תקציב מתאים בהתאם לחוק יסודות התקציב ולפי כל דין.

#### **15. מעקב ובקרה**

- 15.1. הרשות הממשלתית תקיים מעקב ופיקוח אחר ביצוע קול קורא זה.
- 15.2. לצורך המעקב והפיקוח תהיה הרשות הממשלתית רשאית לקבל כל מידע ו/או מסמך שיידרשו לה מהרשויות המקומיות הזוכות. כן רשאית הרשות הממשלתית לזמן את נציגי הרשויות המקומיות בהן מצויים המתחמים לשיבות מעקב.



**נספח א' – טופס בקשה להשתתפות במימון קידום תהליכי התחדשות עירונית**

בשם הרשות המקומית \_\_\_\_\_, אנו הח"מ \_\_\_\_\_, ראש הרשות המקומית, ו \_\_\_\_\_, גזבר הרשות המקומית, מתכבדים להגיש בקשה לקבלת השתתפות במימון קידום תהליכי התחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית.

**א. פרטי איש הקשר מטעם הרשות:**

שם איש הקשר: \_\_\_\_\_ תפקיד: \_\_\_\_\_  
טלפון משרד: \_\_\_\_\_ טלפון נייד: \_\_\_\_\_  
דואר אלקטרוני: \_\_\_\_\_

**ב. להלן רשימת המסמכים המצורפים להצעה:**

1. הקול הקורא המלא ונספחיו חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית
2. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה ברשות המקומית
3. תכנית יעדים, המצורפת **ב' נספח** לקול הקורא.
4. ההסכם בין הרשות הממשלתית ובין הרשות המקומית המצורף לקול הקורא **ב' נספח**, חתום על ידי מורשי החתימה.

\_\_\_\_\_ **תאריך**

\_\_\_\_\_ **חתימה**

\_\_\_\_\_ **שם המציע**



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



נספח ב': תכנית היעדים – להגשה בקובץ אקסל נפרד בפורמט מצ"ב



**נספח ג': מספר יחידות הדיור במבנים בבנייה רוויה ברשויות המקומיות, שנבנו קודם לשנת 1984**

מספר יח"ד בבנייה רוויה מלפני 1984	שם יישוב
1,414	אופקים
776	אור עקיבא
2,428	אזור
1,219	בית שאן
1,048	גבעת שמואל
290	גדרה
977	גני תקווה
3,152	דימונה
404	זכרון יעקב
717	חצור הגלילית
5,661	טבריה
985	יקנעם עילית
591	ירוחם
4,167	כרמיאל
312	מבשרת ציון
2,696	מגדל העמק
822	מעלות-תרשיחא
453	מצפה רמון
7,301	נהרייה
853	נצרת
2,534	נשר
1,354	נתיבות
6,754	עכו
5,167	עפולה
4,599	ערד
295	עתלית
1,049	פרדס חנה-כרכור
3,682	צפת
287	קדימה-צורן
2,495	קריית אונו
7,291	קריית אתא
7,855	קריית ביאליק
1,217	קריית טבעון
6,890	קריית מוצקין
2,345	קריית שמונה
439	ראש העין
12,610	רחובות
4,597	רעננה
1,378	שדרות
280	שלומי
65,837	תל אביב-יפו



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



נספח ד': הסכם - להגשה בקובץ נפרד