



5 פברואר 2024
כ"ו שבט תשפ"ד

אל:

משתתפי הקול הקורא

א. ג. נ.,

**הנדון: קול קורא מס' 11/2023 לרשויות מקומיות להכנת תכניות התחדשות עירונית של שכונות
תשובות לשאלות הבהרה**

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 הקול הקורא.

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 הקורא.

6. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר לקול הקורא הנ"ל:

בברכה,
ועדת המכרזים

מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	הגדרות	2	האם הגדרת "שכונה" בקול הקורא כוללת גם אזור גיאוגרפי הנמצא בסמיכות לרחוב ראשי או קו מתע"ן, גם אם אינו ידוע כשכונה או כרובע?	מסמכי הקול הקורא יתוקנו, כך שהגדרת השכונה יכולה לכלול גם אזור גיאוגרפי מסוים, למשל לאורך קו מתע"ן, ובלבד שיהיה היגיון תכנוני בתחום המוצע והוא יעמוד בתנאי הסף שנקבעו בסעיף 5 לקול הקורא. ראו מסמכי הקול קורא המעודכנים.
2	הגדרות	2	חסרה הגדרה ליחידות דיור צמודות קרקע.	מסמכי הקול הקורא יתוקנו כך שתתווסף הגדרה ליחידות דיור צמודות קרקע, כדלקמן: "יחידות דיור הנמצאות בבניין המצוי במגרש המיועד למגורים, הכולל עד שתי יחידות דיור ולא יותר משתי קומות". ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
3	הסיוע שיינתן ע"י הרשות הממשלתית	4.2	נבקש שהרשות המקומית תהיה שותפה בבחירה ואישור הרכב צוות התכנון.	צוותי התכנון ומנהלי הפרויקטים לתכניות ייבחרו מבין החברות שזכו במכרזי הרשות הממשלתית לתכנון וניהול פרויקטים. הרשות הממשלתית תעביר את הרכב צוות התכנון שנבחר ע"י ראש הצוות לכל פרויקט להתייחסות הרשות המקומית.
4	הסיוע שיינתן ע"י הרשות הממשלתית	4.3	נבקש שעלויות התכנון שיהיו על הרשות הממשלתית ייקחו בחשבון, במסגרת יועץ שיתוף הציבור והנגשת החומרים לציבור, כלים עכשוויים ורלבנטיים כגון אתר אינטרנט ייעודי שיהווה פלטפורמה לשיח ושיתוף ציבור והסברה לתושבים, ובמסגרת התכנון	בהתאם למכרזי התכנון של הרשות הממשלתית, חברות התכנון מחויבות לתת שירותיהן בהתאם למסמך המפרט את תכולות העבודה הנדרשות מהיועצים השונים, על מנת להבטיח מתן שירותים איכותיים ועדכניים. תכולת העבודה של יועץ שיתוף הציבור כוללת בניית פלטפורמה דיגיטלית לשיתוף הציבור כולל תחזוקתה. עבודתו מתייחסת

			האדריכלי הדמיות להמחשת התכנון לתושבים. מבקשים לוודא כי עבודת היועץ החברתי בהיבטים השונים תתייחס גם ליחידות שאינן מגורים כגון מסחר ותעסוקה.	לכלל התושבים ובעלי הנכסים, לרבות סוחרים. בתכולת העבודה של ראש צוות התכנון נרשם כי יש להשתמש בהדמיות לפי הצורך.
5	תנאי סף להגשת הצעות לקול הקורא	5	האם רשויות מקומיות שלא נכללו בנספח נתוני יח"ד בתכניות פיננסי ביוני ויח"ד בהיתרים מכוח תמ"א 38 ומכוח תכניות פיננסי ביוני שצורף לקול הקורא, רשאיות להגיש הצעות במסגרת הקול הקורא?	הנספח נועד לשמש כלי עזר למדידת היקף פעילות ההתחדשות העירונית ברשות המקומית. אין מניעה לרשות מקומית שלא נכללה בנספח שצורף לקול הקורא להגיש הצעה, אך יש בכך כדי להשפיע על דירוג ההצעה ובאמת המידה "היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית באופן יחסי לגודל היישוב" תנוקד ההצעה בציון אפס מתוך 20.
6	תנאי סף להגשת הצעות לקול הקורא	5.2	האם ניתן להחשיב שטח בנוי לשימושים אחרים (מסחר/ תעסוקה/ תעשייה) כיח"ד במצב קיים ע"פ מפתח של 70 מ"ר מסחר/ תעסוקה/ תעשייה = 1 יח"ד?	מסמכי הקול הקורא יתוקנו, כך שכל 70 מ"ר של שטח בנוי לשימושי מסחר/ תעסוקה/ תעשייה שיצוינו בנספח א-1, ייחשבו כיח"ד אחת.
7	תנאי סף להגשת הצעות לקול הקורא	5.2	האם ניתן לקבוע קריטריונים שונים מבחינת כמות יח"ד מינימלית להצעה, במקרה של ישוב קטן, עם כמות מצומצמת של מתחמים הנדרשים להתחדשות?	ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים. הקול הקורא נועד להכנת תכניות או מסמכי מדיניות לשכונות או רבעים. ישנם מסלולים אחרים במימון הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המתאימים למתחמים קטנים יותר, כגון "מסלול רשויות".
8	תהליך בחירת ההצעות	6.5.3	לעניין בחירת ההצעות מהאשכול השני (מסמכי מדיניות), נודה להבהרה כי ההפניה היא לסעיפים 6.5.1-6.5.2 (ולא 6.6.1-6.6.2 כפי	אין שינוי במסמכי הקול הקורא. נפלה טעות קולמוס בהפניה בסעיף, וההפניה היא לסעיפים 6.5.1 ו- 6.5.2.

הזכות	שנכתב)	ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
9 תהליך בחירת ההצעות הזכות	6.8	נפלה טעות קולמוס בהפניה בסעיף, וההפניה היא לסעיף 6.7. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
10 אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	אמת המידה מתייחסת להיקפי המגורים המתווספים לשטח ההצעה, מתוך חשיבות מתן המענה לצורך בהוספת יחידות דיור. אין שינוי במסמכי הקול הקורא.
11 אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	בעת פרסום הקול הקורא טרם הסתיימה שנת 2023, ולכן אין מקום לכלול נתונים עבור שנה זו. בנוסף, לאחר השלמת איסוף הנתונים לשנה מסוימת, נערכים ברשות הממשלתית תהליכי טיוב נתונים, ולכן הסעיף מתייחס לנתוני שנת 2022. אין שינוי במסמכי הקול הקורא.
12 אמות המידה לדירוג ההצעות	7.1+7.2	מסמכי הקול הקורא יתוקנו, כך שיילקחו בחשבון גם יחידות דיור באזורים שנקבעו להתחדשות מגרשית בתכניות מתאריות שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2022.

ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים. הרשות הממשלתית תשוב ותבחן את נתוני יחידות הדיור בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטי פינוי בינוי ומכוח תמ"א 38, ככל שרשות מקומית סבורה כי הנתונים שונים מאלו שפורסמו בנספח, עליה לצרף אסמכתאות, כמפורט בסעיף 3 לנספח א'-1 לקול הקורא. יש לשים לב שאין לספור יחידות דיור פעמיים עבור אותו מתחם (למשל עבור היתר הריסה והיתר בניה). ככל שהאסמכתאות יתמכו בעמדת הרשות המקומית, הרשות הממשלתית תתקן את נתוניה בהתאם.	לנושא היקף הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית, לפי נתוני העירייה, מספר יחידות הדיור בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטי פינוי בינוי ומכוח תמ"א 38 בעיר שונה מהנתונים שפורסמו במסגרת הנספח לקול הקורא.	7.1+7.2	אמות המידה לדירוג ההצעות	13
מסמכי הקול הקורא יתוקנו כך שהיקף היתרי הבנייה מתוקף תמ"א 38 ייבחן ביחס למספר המבנים הקיימים בתחום ההצעה. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.	ביחס להיקף היתרי בנייה מתוקף תמ"א 38 בתחום התכנית – נבקש לשנות כך שהמספר שייבחן יהיה באופן יחסי למספר הבניינים הקיימים בתחום גבולות התכנית וכן ביחס למספר יחידות הדיור המוצעות ולא כמספר אבסולוטי. יתכן שיש בניינים צפופים הכוללים מספר יחידות דיור מועט שלא התחדשו לעומת מבנים פחות צפופים שכן התחדשו.	7.2	אמות המידה לדירוג ההצעות	14
מסמכי הקול הקורא יתוקנו כך שיובהר כי הכוונה היא שמסמך מדיניות יאומץ הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.	לעניין התחייבות הרשות המקומית לפעול לאימוץ מדיניות ההתחדשות העירונית לשכונה כפי שתיקבע במסמך מדיניות, האם הכוונה לאימוץ ע"י הוועדה המקומית או גם ע"י הוועדה המחוזית?	8.6	התחייבויות הרשות המקומית הזוכה	15

16	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2	האם נדרשת חתימת מורשי החתימה על כל דף בראשי תיבות או רק במקומות המסומנים?	נדרשת חתימת מורשי החתימה בראשי תיבות בכל דף ממסמכי הקול הקורא לרבות הנספחים ופרוטוקול השאלות והתשובות וכן חתימה וחותמת במקומות המסומנים.
17	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.2	היות וההגשה היא באמצעות מערכת כמפורט, נבקש לחדד במפורש אלו מהמסמכים המפורטים בסעיף 10.2 נדרשים להופיע כקובץ בודד ואלו כקובץ מאוחד.	בתוך המערכת קיימים עד 15 מקומות להעלאת מסמכים הנדרשים להגשה והמפורטים בסעיפים 10.2.1-10.2.10 למסמכי הקול הקורא. אין מניעה לאחד מספר קבצים כל עוד לא חורגים ממגבלת הגודל שנקבעה במערכת. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
18	אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז	10.7	נבקש לאפשר משך זמן של מספר ימים להגשת המסמכים במערכת ולא רק במועד האחרון של ההגשה, וזאת למקרה של תקלות ובמיוחד בהתחשב בעובדה שבתאריך 27.2.24 מתוכננות הבחירות לרשויות המקומיות.	המועד האחרון להגשת המסמכים במערכת נקבע ליום 29.2.24 בשעה 15:00. על המציעים להיערך מראש. אין שינוי במסמכי הקול קורא.
19	נתוני השכונה המוצעת לתכנון	נספח א-1 סעיף 1.2.4	האם בסעיף המתייחס לשטחי מסחר קיימים, הכוונה היא לשטחי מסחר, תעסוקה ותעשייה קיימים?	מסמכי הקול הקורא יתוקנו, כך שיובהר כי הכוונה היא לשטחי מסחר, תעסוקה ותעשייה קיימים. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
20	נתוני השכונה המוצעת	נספח א-1 סעיפים 1.2.9-	על פי סעיפים אלו יש להתייחס למספר המבנים שניתן היתר לבנייתם עד ליום 1.1.1980. ככל שבידי הרשות המקומית מידע	במקרה בו אין בידי הרשות המקומית מידע על שנת מתן ההיתר אלא רק על שנת התחלת הבנייה, יש להתייחס לשנת התחלת הבנייה כאל תאריך מתן ההיתר. כלומר, בסעיף 1.2.9 יש

להתייחס למבנים ששנת התחלת הבנייה שלהם היא עד סוף שנת 1979, ובסעיפים 1.2.10-1.2.11 יש להתייחס למבנים ששנת התחלת הבניה שלהם היא בין 1980 ל-1984.	רק על שנת התחלת בנייה ולא על שנת מתן ההיתר, כיצד יש להתייחס לנתונים אלו?	1.2.11	לתכנון	
למסמכי הקול הקורא יצורפו הנתונים לעניין מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי ובינוי או עיבוי הבנייה, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2022, מספר יח"ד בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי בתאריכים אלה, ומספר יחידות הדיור בהיתרי בניה שניתנו מתוקף תמ"א 38 בתאריכים אלה, כנספח ד'. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.	נבקש לצרף למסמכי הקול הקורא את נתוני הרשות הממשלתית לעניין מספר יחידות דיור.	רשימת נספחים	כללי	21
כאמור בסעיף 6.6 למסמכי הקול הקורא, ההחלטה לגבי זכייה בקול קורא זה תיעשה בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, ובכפוף לתקציב שיעמוד לרשות הרשות הממשלתית. נוכח הקיצוץ התקציבי, חלה הפחתה בתקציב שיועד לקול קורא זה, ואולם, כאמור בסעיף 11.3, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להכריז על זוכים לפי המדרג שייקבע ככל שיינתן תקציב נוסף לצורך הכנת תכניות מהסוגים נשוא הקול הקורא.	האם בעקבות המצב צפוי שינוי במנגנון בחירת ההצעות הזוכות בקול קורא זה?	6.6+11.3	כללי	22