



14 נובמבר 2024

לכבוד

משתתפי הקול קורא שבנדון

שלום רב,

**הנדון: קול קורא מס' 07/2024 לקבלת שירותים לקידום תהליכי התחדשות עירונית שכונתית
בראייה חברתית - תשובות לשאלות הבהרה**

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא שבנדון (להלן: "הקול הקורא") 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 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 התמיכות, 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 התמיכות 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. תשומת ליבכם כי לקול הקורא נוסף תנאי סף לפיו בשכונה המוצעת על ידי הרשות המקומית לא פועלת מינהלת שכונתית אחרת המתוקצבת על ידי הרשות הממשלתית. בנוסף, הן לעניין תנאי הסף בסעיף 4.2 (יח"ד קיימות) והן לעניין אמת המידה בסעיף 5 (יח"ד בתכנית) ייחשבו גם יחידות דיור שניתן היתר לבנייתן.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות הבהרה בהקשר לקול קורא הנ"ל וכן נוסח מעודכן של מסמכי הקול קורא.

בברכה,

ועדת התמיכות

מס"ד	נושא	סעיף בקול קורא	השאלה	מענה
1.	כללי		האם ניתן להגיש הצעה עבור שכונה שבה הרשות הממשלתית כבר מתקצבת העסקת עובד חברתי שכונתי?	כן, ניתן להגיש הצעה עבור שכונה שבה הרשות הממשלתית מתקצבת העסקת עובד שכונתי, והרשות המקומית תהיה רשאית להעסיק את העובד השכונתי הקיים בתקן של העובד החברתי, מכוח קול קורא זה ובהיקף של משרה מלאה, כנדרש בו. בכל מקרה, ככל ורשות מקומית תזכה בקול הקורא בהתייחס לשכונה בה מועסק עובד חברתי לפי הסכם עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הסכם זה לא יוארך מעבר לתקופה האמורה בו, ואולם ניתן לקצר תקופה זו, בהסכמה, על מנת להעסיק את העובד החברתי במשרה מלאה, בהתאם לקול הקורא.
2.	הגדרות	2	"תכנית שכונתית להתחדשות עירונית" - האם תכנית כלל עירונית עונה על הגדרה זו?	לא, "תכנית כלל עירונית" אינה עונה על הגדרת "תכנית שכונתית", שכן נדרש כי התכנית תתייחס לשכונה בפני עצמה.
3.	הגדרות	2	"תכנית שכונתית להתחדשות עירונית"- האם שתי תכניות התחדשות עירונית בשני קווים כחולים סמוכים מהווה תכנית שכונתית לצורך הקול הקורא?	לא, תכנית שכונתית להתחדשות עירונית מחייבת ראייה כוללת, במסגרת קו כחול אחד (לפיכך לא ניתן יהיה להסתמך על שתי תכניות נפרדות לשם קבלת ניקוד באמת המידה המתייחסת לתכנית השכונתית).
4.	הגדרות	2	"תכנית שכונתית להתחדשות עירונית"- האם הקו הכחול של התכנית יכול להיות מצומצם יותר משטח השכונה המוצעת?	על אף האמור בהגדרה, לפיו התכנית תחול על כל תחומה של השכונה, ניתן להציע שכונה התכנית חלה על רוב שטחה (לפחות 51% משטחה), ככל שההחרגה של שאר השטחים שבתחומה נובעת מאי התאמה של חלק מיחידות הדירור לתהליכי התחדשות עירונית (בנייה צמודת קרקע, בנייה גבוהה, בנייה חדשה וכו'). ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.
5.	הגדרות	2	"הממונה הרשותי"- על הממונה הרשותי להיות "בעל תפקיד בדרגת מנכ"ל או מנהל אגף בכיר ברשות המקומית", ואולם אין מונח "מנהל אגף בכיר" בשלטון המקומי.	לאחר בירור עם אגף בקרת הון אנשי במשרד הפנים, הקול הקורא יתוקן, כך שעל הממונה הרשותי להיות מנכ"ל הרשות המקומית או בעל תפקיד ברשות המקומית בדרגת ראש מינהל או סמנכ"ל. ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.

<p>יתווסף סעיף 4.4 אשר יקבע תנאי סף חדש, לפיו בשכונה המוצעת על ידי הרשות המקומית לא פועלת מינהלת שכונתית אחרת המתקצבת על ידי הרשות הממשלתית.</p> <p>ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.</p>	<p>תנאי חדש</p>	<p>4.</p>	<p>תנאי הסף</p>	<p>6.</p>
<p>לא. כפי שנקבע במפורש בתנאי הסף, רק רשות המפעילה מינהלת מכוח קול קורא 7/2022 יכולה לגשת לקול הקורא.</p>	<p>תנאי סף הינו כי "הרשות המקומית התקשרה עם הרשות הממשלתית בהסכם להקמה והפעלה של מינהלת התחדשות עירונית מכוח קול קורא 7/2022". האם רשות מקומית המפעילה "מיני מינהלת" מכוח קול קורא 18/2022 עומדת בתנאי סף זה?</p>	<p>4.1</p>	<p>תנאי סף</p>	<p>7.</p>
<p>לעניין מתחמים שקיבלו היתרי בנייה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית בשכונה, יש לכלול את יחידות הדירוג המקוריות במצב ה"קיים" ואת יחידות הדירוג שנוספו במצב ה"מוצע". היינו, מספר יחידות הדירוג הקיימות בשכונה לעניין תנאי זה, יהיה מספר יחידות הדירוג שהיו קיימות בשכונה קודם לקבלת ההיתרים מכוח תכניות ההתחדשות העירונית.</p>	<p>ככל שבשכונה המוצעת מספר משמעותי של פרויקטים של התחדשות עירונית שקיבלו היתר, האם לצורך בחינת מספר יחידות בשכונה יש להתחשב ביחידות הדירוג שנכללות בהיתר במצב "הקיים" או במצב ה"מוצע"?</p>	<p>4.2</p>	<p>תנאי סף</p>	<p>8.</p>
<p>אם השכונה המוצעת מהווה חלק מאזור סטטיסטי יחיד – יחול הדירוג של האזור הסטטיסטי הכולל. עם זאת, מאחר והדירוג יכול להיות מושפע מאזורים ברמה סוציו אקונומית גבוהה יותר, ניתן לכלול גם שכונות שדירוג האזור הסטטיסטי בו הן מצויות הוא עד 6, ובלבד שקיימת אסמכתא לכך שהשכונה אכן בעלת מאפיינים נמוכים מיתר האזור הסטטיסטי (אזור חיוב ארנונה נפרד, דוח מיפוי חברתי וכו').</p> <p>ככל שהשכונה המוצעת כוללת חלקים ממספר אזורים סטטיסטיים – הדירוג הסטטיסטי יהיה דירוג משוקלל, שייקבע על ידי הרשות המקומית בהתאם</p>	<p>אחד מתנאי הסף הינו כי לפחות מחצית מיחידות הקיימות בשכונה נכללות באזורים סטטיסטיים, שדירוגם החברתי כלכלי נמוך מ-5. כיצד יש להתייחס לשכונה המהווה חלק מאזור סטטיסטי כאשר הדירוג נקבע גם על פי אזורים ברמה סוציו אקונומית גבוהה יותר מהשטח המיועד להתחדשות עירונית? כיצד להתייחס לשכונה המהווה חלק ממספר אזורים סטטיסטיים,</p>	<p>4.3</p>	<p>תנאי סף</p>	<p>9.</p>

<p>לחלק היחסי של יחידות הדיור בשכונה המוצעת בכל אחד מן האזורים הסטטיסטיים כפול הדירוג של אותו האיזור. דירוג זה ייבחן ויאושר על ידי הרשות הממשלתית.</p> <p>ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.</p>	<p>שאינם זהים בדירוגם?</p>			
<p>באמת המידה המתייחסת למספר יח"ד הכלולות בתכניות מתקדמות בשכונה, יימחקו המילים "שטרם הופק עבורן היתר בנייה" וכן המילים "ואשר טרם הוצא היתר בגינת", כך שיח"ד שהוצא עבורן היתר בנייה ייספרו אף הן לעניין מספר היחידות בתכניות מתקדמות.</p>	<p>עדכון - באמת המידה המתייחסת למספר יח"ד הכלולות בתכניות מתקדמות, הוחרגו יח"ד "שטרם הופק עבורן היתר בנייה", ואולם החרגה זו תימחק</p>	<p>5</p>	<p>תהליך בחינת הבקשות ודירוגן</p>	<p>.10</p>
<p>כפי שנכתב בקול הקורא, הדבר ייבחן במסגרת הריאיון שתקיים הרשות הממשלתית עם הממונה הרשותי ועד שני נציגים נוספים מטעם הרשות המקומית. אלו יצטרכו להציג כל נתון או עובדה שיש בהם ללמד על נכונותה של הרשות המקומית ומסוגלותה. כפי שצוין בקול הקורא, נתונים אלו יכולים להתייחס, בין היתר, לכוח האדם והמשאבים שבכוונתה להקצות לכך, תהליכים דומים שקידמה בעבר בשכונה או בשכונות אחרות וניסיונם של נציגי הרשות בתהליכים חברתיים רלוונטיים, ועוד כמפורט בקול הקורא או כפי שימצאו נציגי הרשות המקומית לנכון.</p>	<p>איזה הוכחות של נכונות, יכולת ומחויבות של הרשות המקומית לקידום תהליכים חברתיים צריך להגיש במסגרת המכרז?</p>	<p>5.2</p>	<p>תהליך בחינת הבקשות ודירוגן</p>	<p>.11</p>
<p>הריאיון עם הממונה הרשות ושאר נציגי הרשות המקומית יתקיים באופן פיזי במשרדי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רחוב בית הדפוס 12 ("בית השנהב"), ירושלים, אגף C קומה 1.</p>	<p>האם הריאיון עם הממונה מטעם המציע יתקיים באופן פיזי או וירטואלי?</p>	<p>5.2</p>	<p>תהליך בחינת הבקשות ודירוגן</p>	<p>.12</p>
<p>לא, אין לעשות שימוש בתקציב המינהלת העירונית לשם מימון חלקה של הרשות המקומית בעלות העסקתם של העובדים השכונתיים. זוהי מחויבות של</p>	<p>הקול הקורא קובע כי הרשות הממשלתית תישא בעלות של עד 80% מעלות העסקתם של העובדים</p>	<p>6.2</p>	<p>הסיוע לרשות</p>	<p>.13</p>

<p>הרשות המקומית, מעבר לכל סיוע המתקבל מהרשות הממשלתית במסגרת כל התקשרות אחרת.</p>	<p>השכונתיים. האם היתרה יכולה להיות משולמת במסגרת תקציב המינהלת העירונית?</p>		<p>מקומית זוכה</p>	
<p>כפי שנכתב במסמכי הקול הקורא, הגדרת התפקיד הינה בהתאם להגדרות הקבועות לתפקיד זה במשרד הפנים. להלן קישור לתיאור התפקיד באתר - https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/role-description-30-7-24-2/he/role-descriptions_role-description-30-7-24-2.pdf.</p>	<p>מהן דרישות התפקיד עבור "המתכלל השכונתי"?</p>	<p>6.3</p>	<p>הסיוע לרשות מקומית זוכה</p>	<p>.14</p>
<p>כפי שהובהר בקול הקורא, תקצוב הפעולות על ידי קרן שח"ף ייעשה "על פי שיקול דעתה הבלעדי, וכי אין ולא תוכל להיות לאילו מהרשויות המקומיות כל טענה כלפי הרשות הממשלתית בהתייחס למתן או אי מתן המימון האמור או בהתייחס להיקפו".</p> <p>תקציבי קרן שחף ישמשו לטובת קידום פרויקטים חברתיים-קהילתיים בשכונה, אשר ייקבעו בוועדת ההיגוי, שהיא בראשות המתכלל השכונתי, וזאת בהסכמת נציג הקרן.</p> <p>בהתאם להבהרות שהתקבלו מקרן שח"ף, ככל שתעמיד תקציב לביצוע פעולות בשכונה, לא תידרש השתתפות הרשות המקומית לטובת קבלת תקציב זה.</p>	<p>האם יכול להיות שקרן שח"ף לא יתקצבו את החלק שלהם?</p> <p>האם הרשות המקומית תידרש להשתתף גם בתקציב הפעולות המתקבל מטעם קרן שח"ף?</p> <p>לטובת אילו מטרות ניתן יהיה לעשות שימוש בתקציבי קרן שחף?</p>	<p>6.5</p>	<p>הסיוע לרשות מקומית זוכה</p>	<p>17</p>

<p>לא, אין להשתמש בתקציבי הפעילות של קרן שח"ף למימון האמצעים להם מחויבת הרשות המקומית. אספקת האמצעים הנדרשים לעובדים השכונתיים היא מחויבות של הרשות המקומית, מעבר לכל סיוע המתקבל מהרשות הממשלתית או מקרן שח"ף. כאמור בקול הקורא וכפי שהובהר על ידי קרן שח"ף, תקציביה של קרן שח"ף מיועדים אך ורק לביצוע פעולות חברתיות-קהילתיות.</p>	<p>הסעיף קובע כי על הרשות המקומית "להעמיד לטובת העובדים השכונתיים את כלל האמצעים הנדרשים לעבודתם". האם ניתן לעשות שימוש בתקציבי הפעילות של קרן שח"ף לטובת עמידה בהתחייבות זו.</p>	<p>התחייבות הרשות המקומית</p>	<p>9.2.1</p>	<p>18</p>
<p>הגדרות השכר שנקבעו על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר קובעות כי המתכלל השכונתי יועסק בחוזה אישי ושכרו יעמוד על השיעורים הבאים משכר מנהל הארגון בו הוא מועסק: ברשות מקומית – 40%-50% משכר מנכ"ל הרשות המקומית. בתאגיד עירוני – 50%-60% משכר מנכ"ל התאגיד. לנוחיותכם, מצ"ב מסמכי הנחיות הממונה על השכר לעניין זה.</p>	<p>הסעיף קובע כי על הרשות המקומית "לשלם לעובדים השכונתיים שכר שלא יפחת מטווח השכר שנקבע למשרות אלה על ידי הממונה על השכר במשרד האוצר". מהן הגדרות השכר לתפקיד המתכלל?</p>	<p>התחייבות הרשות המקומית</p>	<p>9.3.7</p>	<p>19</p>
<p>הממונה הרשותי הינו מנהל ברמת מנכ"ל או מנהל בכיר ברשות המקומית. איש הקשר הינו העובד המגיש את המסמכים מטעם הרשות המקומית וישמש כאיש הקשר לעניין השלמת מסמכים וזימון לראיונות.</p>	<p>מה ההבדל בין איש הקשר ובין הממונה הרשותי?</p>	<p>טופס הבקשה</p>	<p>נספח א'</p>	<p>20</p>
<p>טופס זה מבקש לפרט את בעלי התפקידים הקיימים ברשות המקומית ולציין אם הם מורשי חתימה. ככל שלא קיים מי מבעלי התפקידים המצויינים בו, לא נדרש לפרטו.</p>	<p>"שמות בעלי התפקידים ברשות המקומית": אין ברשות איש ספציפי המוגדר כחשב הרשות (ישנם מספר חשבים עבור כל מינהל/ חטיבה) ואין עובד המוגדר כמנהל כספים ברשות.</p>	<p>כללי</p>	<p>נספח ד'1</p>	<p>21</p>

<p>נדרש למלא נספח זה במלואו.</p>	<p>פרטי כל חשבונות הבנק של הרשות: האם אכן נדרש למלא נספח זה במלואו? למה מידע זה נדרש, כאשר הרשות המקומית כבר מתוקצבת על ידי הרשות הממשלתית לטובת פעילות המינהלת, תחתיה יפעלו העובדים השכונתיים?</p>	<p>כללי</p>	<p>נספח ד'6</p>	<p>22</p>
----------------------------------	---	-------------	---------------------	-----------