



ג כסלו, תשפ"ו  
23 בנובמבר, 2025

אל:

משתתפי הקול הקורא

א. ג. נ.,

**הנדון: קול קורא מס' 10/2025 להכנת תכניות התחדשות מגרשית ותכניות כוללות להתחדשות עירונית**

### **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.
2. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי הקול הקורא, ויחולו עליו כל הוראות הקול הקורא הנוגעות למסמכי הקול הקורא, ועל המציע לצרפו להצעתו, כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
3. 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.
4. 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.
5. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
6. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי הקול הקורא.
7. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר לקול הקורא הנ"ל וכן **נוסח מעודכן נתוני הבניינים המוצעים לתכנון בנספח ב'**

בכבוד רב,

ועדת המכרזים



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	תנאי סף – מספר בניינים + נספח ב'	סעיף 5.1 וסעיף 2 לנספח ב'	האם לצורך הצגת הבניינים שבתחום היישוב ניתן לציין מידע אודות אזורים/ מתחמים ולא אודות הבניינים?	כן. הבקשה מתקבלת. לצורך הצגת נתוני הבניינים, יתאפשר לפרט את הבניינים או אזורים/מתחמים, באופן המפורט בנספח ב' המעודכן. <b>ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים (נספח ב')</b>
2	תנאי סף + נספח ב'	סעיף 5.1 וסעיף 2 לנספח ב'	האם ניתן להשתמש במפה של עבודת איתור המתחמים שנעשתה עבור הרשות המקומית על ידי הרשות הממשלתית כדי להתייחס ל"מבנים טעוני התחדשות"?	כן. אין מניעה להשתמש במפה של עבודת איתור המתחמים שנעשתה עבור הרשות המקומית על ידי הרשות הממשלתית כדי להתייחס ל"מבנים טעוני התחדשות".
3	תנאי סף	סעיף 5.2	האם במסגרת הקול הקורא ניתן לעדכן תכנית מתאר/כוללת להתחדשות עירונית?	בהתאם לתנאי הסף שנקבע בסעיף 5.2, לא ניתן להגיש בקשה לקול קורא זה ככל שחלה בתחומי העיר תכנית מתאר/כוללת להתחדשות עירונית תקפה שאושרה אחרי 2015.
4	אמות מידה	סעיף 7	אנא הבהירו מה הכוונה ב"יזמות תכנונית"?	הכוונה לפעילות יזמית או ציבורית לקידום תכניות להתחדשות עירונית בעיר, בשלבים שונים.
5	אמות מידה	סעיף 7.2	האם לצורך הצגת עבודת רקע תכנונית, ניתן לציין מסמכי מדיניות כלל עירוניים הרלוונטיים להתחדשות עירונית, גם אם לא אושרו בהחלטת ועדה מקומית, ככל שהם מהווים מסמכי מדיניות המפורסמים באתר העירייה והעיר פועלת לאורם?	כן. לצורך הצגת עבודת רקע תכנונית, ניתן לציין לגבי שני הסוגים של מסמכי המדיניות המפורטים בסעיף כי ייחשבו כמאושרים ככל שהם מפורסמים באתר האינטרנט של הרשות המקומית כמדיניות הרשמית.
6	אמות מידה + נספח ב'	סעיף 7.2 וסעיף 4.1.2 לנספח ב'	האם עבודת איתור המתחמים שנעשתה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית יכולה להיחשב כעבודת רקע תכנונית כמענה לסעיף 4.1.2 נספח ב'?	ניתן להסתמך על עבודת איתור המתחמים שנעשתה על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית כעבודת רקע תכנונית לפי סעיף 7.2 לקול הקורא וסעיף 4.1.2 לנספח ב', ככל שהרשות המקומית אמצה אותה כמדיניותה ופרסמה אותה באתר האינטרנט שלה.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
7	אמות מידה	סעיף 7.3 וסעיף 7.5	קריטריון היישום הכלכלי מייצר עדיפות לערים בעלות ישימות כלכלית גבוהה, האם נעשה שקלול בין ישובים במרכז הארץ לעומת ישובים בצפון?	נוכח העדיפות העשויה להיות לערים בהן יש ישימות כלכלית גבוהה, מתחשב הדירוג גם במדד החברתי-כלכלית ובמדד הפריפריאליות.
8	אמות מידה	סעיף 7.6	האם קיימת חובה להגיש חוות דעת מטעם מתכנן מחוז?	לא. ניתן לצרף חוות דעת מטעם מתכנן מחוז לחשיבות קידום התכנון, ואולם אין חובה לעשות כן.
9	שאלות הבהרה	סעיף 9.5	האם מורשי החתימה צריכים לחתום על פרוטוקול שאלות ותשובות?	כן. מורשי החתימה נדרשים לחתום גם על פרוטוקול שאלות ותשובות, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא.
10	קיומה של תכנית התחדשות מגרשית	נספח ב'	ככל שבעיר יש תכנית לפי סעיף 23 אשר אושרה בשנת 2014 ואין לה מועד פקיעה, מה נדרש לסמן בנספח ב'?	ככל שבעיר יש תכנית לפי סעיף 23 אשר אושרה טרם שנת 2015 ואין לה מועד פקיעה, יש לסמן בנספח ב' שחלה תכנית כזו בעיר ולציין בהערה את מועד אישורה.
11	נספח ב'	סעיף 1	נודה על הבהרה כי ההפניה היא לסעיף 5.3 (ולא לסעיף 5.4 כפי שנכתב)	ההערה התקבלה. נפלה טעות קולמוס - הפניה היא לסעיף 5.3. <b>ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.</b>
12	נספח ב'	סעיף 2	האם יש צורך למלא את הטבלה לפי שנת בנייה מספר קומות, כמות יח"ד וכו'?	במסגרת הטבלאות המתייחסות לפירוט הבניינים או לפירוט האזורים/מתחמים, יש לציין את כל הנתונים הנדרשים בהן. <b>ראו מסמכי הקול הקורא המעודכנים.</b>
13	כללי		האם תכנית מגרשית החלה על מגרש טעון חיזוק לפי סעיף 70א לחוק, ככל שתקודם במסגרת קול קורא זה, תוכל לאפשר סטייה מההגבלות הקיימות בתכנית המתאר העירונית?	ככל שתקודם תכנית מגרשית לפי קול קורא זה, ברשות מקומית שאין בה וועדה מקומית עצמאית מיוחדת, תהיה היא תכנית בסמכות מחוזית. ככזו, הוועדה המחוזית תוכל לאפשר במסגרתה חריגות מתכנית המתאר.
14	כללי		האם תכנית מגרשית היא בסמכות מקומית או מחוזית?	תכנית מגרשית תהיה בסמכות מחוזית, ככל שברשות אין וועדה עצמאית מיוחדת, תכנית כוללת תהיה בהכרח בסמכות מחוזית.



מס"ד	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
15	כללי		האם התכנית מציעה פתרון לקיבולת הפרוגרמטית?	לעניין המענה לקיבולת צרכי ציבור במסגרת התכניות שיקודמו, יש להבחין בין שני סוגי התכניות המוצעים: בתכנית התחדשות מגרשית - לא ניתן להוסיף שטחי ציבור משמעותיים, אלא רק שטחים מוגבלים בהקצאה של קומה ציבורית מבונה. בתכנית כוללת - ניתן יהיה להקצות מגרשים חומים במתחמי ההתחדשות. בכל מקרה, יצורף למסמכי התכנית נספח קיבולת פרוגרמטי.
16	כללי	נספח ז'	א. מה משמעות המיגון ביחס לקול הקורא? ב. האם אפשר לכלול מבנים שנבנו לאחר שנת 1980 בהתאם לקול הקורא?	א. המיגון כפי שהוגדר הוא מיגון דירתי כדוגמת ממ"דים. ב. ניתן לכלול ברשימת מבנים טעוני התחדשות גם מבנים שנבנו בין 1980-1984 בכפוף לחוות דעת מהנדס כי אינם מחוזקים בהתאם לתקן 413 לרעידות אדמה, וכן מבנים מחוזקים שנבנו טרם 1992 ואשר אינם ממוגנים.
17	כללי		האם התכנית המגרשית תאפשר גם חלופת שקד?	אין בדין הוראה מפורשת לעניין זה. על פני הדברים, אין מניעה לקידום תכנית נקודתית.