

מבוא

במסגרת תכנית התחדשות עירונית, מוצע בזאת מסלול נוסף שיכונה להלן "מסלול עיבוי".

המסלול נועד לאפשר תוספת בניה במתחמים מבונים, בעיקר על בסיס תשתיות קיימות וללא צורך בפעולות פינוי. מסלול זה מאפשר הכללתם של מתחמים שאינם עומדים בתנאי הסף של מסלול פינוי ובינוי, ובעיקר לעניין היקף תוספת זכויות הבנייה, הנדרשת במסלול פינוי ובינוי.

מתחמים, אשר יימצאו מתאימים למסלול זה, יומלצו לממשלה על ידי הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית (להלן "הוועדה") לאכרזה כמתחמים לעיבוי, בהתאם לדירוגם על-פי הקריטריונים המפורטים ובהתחשב במגבלות התקציב.

לשם עידוד פעולות העיבוי, יינתן מימון ציבורי לקידום תכנון סטטוטורי לתוספת זכויות בניה כפי שיפורט להלן. המערכת הציבורית תתמוך ביצירת תנאים שיאפשרו לבעלי זכויות בנכסים או קבלנים/יזמים מטעמם לבצע פעילות על פי תכניות חדשות.

תכנון פעולות העיבוי וביצוע תשתיות ומבני ציבור לפי הצורך, ייעשו על ידי הרשות המקומית, בסיוע חברה שתיבחר על ידי הרשות המקומית מתוך מאגר החברות המנהלות להתחדשות עירונית שזכו במכרז (ראה סעיף 2.3 להלן) או שיזכו בעתיד במכרז שיפורסם.

הרשויות המקומיות יוכלו להציע לוועדה מתחם או מתחמים בתחומן, ובלבד שנתמלאו לגבי המתחם תנאי סף כאמור בפרק 3. ניתן להציע מתחם המורכב

מסלול עיבוי

מתתי-מתחמים, אשר אין ביניהם רציפות טריטוריאלית, בהתאם לתנאים ולדרישות המפורטים בהמשך.

קובץ ההנחיות לרשויות המקומיות מביא את עקרונותיו של מסלול העיבוי ומפרט את התנאים ואמות המידה לבחירת המתחמים.

ההוראות שבקובץ הנחיות זה שונות מאלה שבאוגדן "פינוי ובינוי", בעיקר בכל הקשור להגשה למיון (בשלב אחד במקום שניים), לתנאי הסף ולדירוג המתחמים שעומדים בדרישות המיון.

האמור בקובץ זה נועד לאפשר לרשות המקומית לבחון ולשקול את התאמתם של המתחמים המוצעים למסלול זה וכן את המסגרות התקציביות שיהיו בידה לצורך הפרויקט.

כן, מפרט קובץ זה את אופן הגשת ההצעות על ידי הרשות המקומית ומציין את הפרטים שיש לכלול בכל הצעה, המסמכים שיצורפו אליה והדרישות שיועמדו בפני הרשות המקומית על מנת להשתלב בפרויקט. הרשויות המקומיות מתבקשות לערוך בדיקות אלה בכובד ראש מירבי.

בהמשך, נזכרות המטלות שיוטלו על הרשות המקומית במשך הפרויקט, בין השאר: אחריות לקידום תכנון, אישור תכניות, תכנון וביצוע הפיתוח, הקמת מוסדות ציבור וסיוע והסברה לתושבים.

קובץ ההנחיות הינו בבחינת אוסף הוראות והסברים, אינו מהווה הבטחה מינהלית ואין הוא יוצר התחייבות מכל סוג שהוא מצד הוועדה והממשלה כלפי הרשות המקומית, החברה המנהלת או כל גורם אחר.

מסלול עיבוי

הוועדה רשאית לשנות את ההוראות שבקובץ זה, להוסיף עליהן ולגרוע מהן ככל שתמצא לנכון, וכן לתקן טעויות, אם נפלו בו. השינויים, העדכונים או תיקוני הטעויות יישלחו לרשויות המקומיות ויבואו במקום הנוסח שבקובץ ההנחיות.

לקבלת הבהרות, ניתן לפנות אל עינת גנון, מרכזת הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית, באגף תכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון.

אנו מקווים כי הרשויות המקומיות יסתיעו בקובץ ההנחיות להצלחת מעשה ההתחדשות העירונית.

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
8	<u>1. כללי</u>
8	1.1 רקע
9	עקרונות מסלול העיבוי
10	1.2 המשתתפים בפרויקט "ההתחדשות העירונית" ותפקידם
10	1.2.1 הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית
10	1.2.2 הרשות המקומית
12	1.2.3 החברה המנהלת
14	1.2.4 בעלי הנכסים
15	1.3 עיקרי התהליך
18	<u>2. בחירת חברה מנהלת</u>
18	2.1 כללי
19	2.2 עקרונות התקשרות בין הרשות המקומית לבין החברה המנהלת
22	2.3 רשימת החברות במאגר
	<u>3. בחירת מתחמים</u>
	27
27	כללי
28	3.1 כללי המיון והדירוג
29	3.2 דרישות המיון
29	3.2.1 תנאי סף
30	3.2.2 התחייבויות, הסכמות ואישורים
30	3.2.3 הגשת מידע ותכניות
31	3.2.4 תסקיר כלכלי
	3.3 מתכונת הגשת מתחמים למיון
	31
31	3.3.1 התחייבויות הרשות לוועדה הבינמשרדית
32	3.3.2 הסכמות מגורמי התכנון
33	3.3.3 פירוט נתונים וניתוחם

מסלול עיבוד

36	3.3.4 תכנית ראשונית
37	3.3.5 תסקיר כלכלי
עמוד	
40	3.4 קריטריונים לדירוג
41	3.5 התחייבויות הרשות לקראת אכרזה
42	<u>4. ניהול הפעילות במתחמים המוכרזים</u>
42	4.1 פעולות הכנה
42	4.2 פעולות הסברה לתושבים
43	4.3 התקשרות עם מתכננים ויועצים
	4.4 קידום תכנון סטטוטורי ואישור
	43
43	4.5 קידום תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות
44	4.6 התקשרות עם קבלנים לביצוע מוסדות ציבור ותשתיות
44	4.7 פיקוח על הביצוע
45	4.8 מעקב, דיווח ובקרה
45	4.9 תום תקופת האכרזה
47	<u>5. התקשרויות ומימון</u>
47	5.1 כללי
	5.2 מימון ממשלתי
	47
47	5.2.1 השתתפות במימון התכנון
47	א. סיוע בתשלום בגין הכנת חומר רקע למימון
48	ב. מימון החברה המנהלת
49	ג. מימון מתכנני התכנית המפורטת והיועצים הנלווים
49	5.3 קרן הפרויקט
50	5.4 תקבולים אחרים
51	5.5 התקשרות בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית

מסלול עיבוד

	5.6	התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת, מתכננים
51		ויועצים וקבלני תשתיות ומוסדות ציבור
51	5.6.1	התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת
52	5.6.2	התקשרות הרשות המקומית עם מתכננים ויועצים
עמוד		
	5.6.3	התקשרות הרשות המקומית עם קבלני תשתיות
52		ומוסדות ציבור
53	5.7	אופן ביצוע תשלומי הוועדה
53		כללי
	5.7.1	תשלום חד פעמי בגין הכנת החומר למיון
	53	
53	5.7.2	תשלומי הממשלה לרשות המקומית בגין החברה המנהלת
54		א. תשלום חודשי קבוע
55		ב. ניהול ותיאום תכנון
56		ג. פרמיות
59	5.7.3	תשלומי הממשלה לרשות המקומית בגין מתכננים ויועצים
	5.8	תשלומים בגין ניהול תכנון תשתיות, שטחי ציבור ומוסדות ובגין
60		פיקוח על ביצועם
61	5.9	מקורות מימון
62		<u>6. מעקב, דיווח ובקרה</u>
62	6.1	כללי
62	6.2	דיווחי החברה המנהלת לרשות המקומית
63	6.2.1	מעקב החברה אחר פעילות המתכננים והיועצים
63	6.2.2	מעקב החברה אחר פעילות הקבלנים
63	6.2.3	מעקב החברה אחר הפעילות הפרטית
63	6.3	דיווחי הרשות המקומית לוועדה הבינמשרדית
63	6.3.1	דיווח הרשות על הפעילות במתחם
65	6.3.2	דיווח הרשות על פעילות החברה המנהלת
65	6.3.3	דיווח הרשות על פעילות המתכננים והיועצים
66		<u>7. העדר ניגוד עניינים</u>

מסלול עיבוד

עמוד

	נספחים
67	
68	נספח מס' 1: מכרז 10/99 חברות מנהלות להתחדשות עירונית
	נספח מס' 2: אישור שר הפנים לפטור ממכרז
69	להתקשרות עם חברה מנהלת
71	נספח מס' 3: צפיפות עירונית מינימלית
74	נספחים מס' 4-7: מתכונות הגשה לצורך הסכמות עקרוניות מגורמי תכנון
75	נספח מס' 4: משרד הפנים
78	נספח מס' 5: משרד התחבורה
79	נספח מס' 6: המשרד לאיכות הסביבה
	נספח מס' 7: משרד החינוך
	80
81	נספח מס' 8: הסכם בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית
82	נספח מס' 9: שכר טרחה ושלבי תשלום לחברה המנהלת
	נספח מס' 10: שכר טרחה ושלבי תשלום
88	למתכנני התכנית המפורטת וליועצים
89	תעריף תכנון ערים תעריף תנועה
	96
100	תעריף תכנון כבישים
103	תעריף תכנון נוף
108	תעריף תכנון חשמל, תאורה ותקשורת
111	תעריף תכנון מים וביוב
114	טבלאות מקדמים
115	תעריף מדידות
116	נספחים מס' 11-29: טפסים
	נספח מס' 11: טפסים הנדרשים לפתיחת חשבון למתחם
117	בבנק אוצר השלטון המקומי בע"מ
118	נספח מס' 12: דיווח חצי שנתי - ותקבולים ותשלומים של התב"ר
119	נספח מס' 13: ריכוז תקבולים ותשלומים של התב"ר
121	נספח מס' 14: תשלום חודשי קבוע – חברה מנהלת
	נספחים מס' 15-18: תשלומים – חברה מנהלת:
122-125	שכר ניהול ותיאום תכנון
126-128	נספחים מס' 19-21: תשלומים – חברה מנהלת: פרמיות
129-132	נספחים מס' 22-25: תשלומים - שכר מתכננים ויועצים

מסלול עיבוד

133-136

נספחים מס' 26-29: תשלומים – שכר יועץ תנועה
נספח מס' 30: נספח לחוזה בין הרשות המקומית למתכננים וליועצים

137

פרק 1: כללי

1.1 רקע

החלטת ממשלה מס' 2217 מיום 16.8.2000 הטילה על הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית להפעיל מסלול חדש, שמטרתו הגדלת ניצול הקרקע באמצעות תוספת בנייה באזורים מבונים, ללא צורך בפינוי הבנייה הקיימת או במשולב עם פעולות פינוי ובינוי.

מסלול העיבוי יופעל על-פי העקרונות שבבסיס המסלול הקיים, מסלול פינוי ובינוי, תוך התאמתם ושינוי ההוראות המתחייבות, **בעיקר בכל הקשור לתנאי הסף ולקריטריונים לדירוג.**

גם במסלול העיבוי, היוזמה והאחריות לביצוע תוספת הבנייה תהיה בידי בעלי הזכויות בנכסים ו/או קבלנים/יזמים מטעמם. המערכת הציבורית תעמיד את הכלים המאפשרים פעילות זו, כאשר הרשות המקומית תישא באופן בלעדי באחריות לקידום הפרויקט במתחמים שיוכרזו כמתחמים לעיבוי, בעיקר, בכל הקשור לתכנון ולהשלמת תשתיות ומוסדות ציבור, ככל שיידרש.

עקרונות מסלול העיבוי:

- ✓ התמקדות בשכונות נבחרות, המתאימות לפעילות זו.
- ✓ הובלת המהלך על ידי הרשות המקומית.
- ✓ מימוש פעילות העיבוי על ידי בעלי הזכויות בנכסים והיזמים/הקבלנים מטעמם, ובאחריותם הבלעדית.
- ✓ הבטחת מסגרת ארגונית מסייעת (חברה מנהלת) לרשות המקומית להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקט לבעלי זכויות בנכסים.
- ✓ הכנת תכנון הנשען ככל הניתן על התשתיות הקיימות.
- ✓ הבטחת מימון ציבורי לתכנון סטוטורי לתוספת זכויות בנייה.
- ✓ מימון המרכיבים הציבוריים של הפרויקט, על ידי ייעוד ההכנסות מתשלומי החובה שתגבה הרשות המקומית בתחום המתחם, וניהולן כמשק כספי סגור.

1.2 המשתתפים בפרויקט "ההתחדשות העירונית" ותפקידם

הגופים המשתתפים בתהליך הינם הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית (להלן "הוועדה"), הרשות המקומית (להלן "הרשות"), החברה המנהלת (להלן "החברה") ובעלי הזכויות בנכסים.

1.2.1 הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית

הרכב הוועדה: נציגי המשרדים הבאים: הבינוי והשיכון (יו"ר), ראש הממשלה, האוצר, הפנים, התחבורה, איכות הסביבה ומינהל מקרקעי ישראל.

פעילות הוועדה: הוועדה משמשת זרוע מטעם הממשלה לקידום הפרויקט, ובין תפקידיה:

- ✓ גיבוש נהלי עבודה בין הגופים השונים המשתתפים בתהליך.
- ✓ גיבוש קריטריונים למיון ובחירת המתחמים.
- ✓ בחירת המתחמים הראויים ומתן המלצה לממשלה להכרזתם כמתחמים לעיבוי.
- ✓ ליווי, מעקב ובקרה.

אין באמור לעיל כדי להטיל אחריות כלשהי על הוועדה או על משרד המיוצג בה, בכל הנוגע לפעילות במתחמים.

1.2.2 הרשות המקומית

אחריות הרשות: הרשות המקומית היא האחראית ליוזמה ולפעילות במתחמים לעיבוי בכל הקשור לפעילות הציבורית בפרויקט זה.

פעילויות הרשות

✓ הגשת הצעות לוועדה באשר למתחמים הראויים לעיבוי בהתאם לעקרונות ולתנאי סף שיובאו להלן (ראה פרק 3 להלן - בחירת מתחמים).

מסלול עיבוד

✓ התקשרות בחוזה עם חברה מנהלת מתוך מאגר החברות, שנבחרו או שייבחרו במכרז לצורך המשימות הדרושות לקידום תהליך ההתחדשות העירונית (רשימת החברות העדכנית מפורטת בסעיף 2.3 להלן).
הרשות המקומית תפעל לעניין התקשרויותיה עם החברה המנהלת שזכתה במכרז, על פי הוראות סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), תשל"ב-1972, ועל פי עקרונות החוזה כפי שפורטו בסעיף 6 למכרז החברות המנהלות (ראה נספח 1 – מכרז חברות מנהלות).

✓ יצירת מערכת תקציבית סגורה לכל מתחם שאוכרז וניהולה -בסיוע החברה המנהלת- בחשבון בנק נפרד כקרן מיועדת, שאליה ייכנסו כל ההכנסות הקשורות לפרויקט - מימון ממשלתי, היטלים ואגרות עירוניים וכל מקור רלבנטי אחר (ראה פרק 5 להלן - כספים ומימון). הרשות תקבע מיהם מוסמכי החתימה שלה לצורך פרויקט זה.

✓ עריכת התקשרויות, בתיאום עם החברה המנהלת, עם מתכננים ויועצים לצורך הכנת מסמכי התכנון למתחמים שאוכרזו.

✓ קידום התכנון הסטוטוטורי במתחם, עד אישורו, בסיוע החברה המנהלת.

✓ תכנון וביצוע עבודות הפיתוח והקמת מוסדות ציבור במתחם, בסיוע החברה המנהלת, בהתאם לתכנית ולמסמכים שהוגשו לוועדה למיין ואושרו על ידה.

✓ בקרה על המועסקים מטעמה (חברה מנהלת, מתכננים, יועצים, קבלנים וכד'), במשך כל שלבי ביצוע הפרויקט. הבקרה תיעשה בתחומים הבאים: התקדמות הפרויקט, עמידה בתנאים שבבסיס האכרזה, איכויות הפעילות, היבטים תקציביים, וכד'.

מסלול עיבוד

✓ דיווח לוועדה או למי מטעמה, באופן תקופתי ועל פי דרישתה של הוועדה, על התקדמות הפעילות במתחם לרבות שלבי התכנון, עבודות הפיתוח והקמת מוסדות הציבור שאושרו בוועדה ועל הוצאת היתרי בנייה במתחם לאחר מילוי כל ההתחייבויות הנדרשות להוצאתם. כמו גם, הגשת דו"חות כספיים תקופתיים (ראה פרק 5 להלן - כספים ומימון).

1.2.3 החברה המנהלת

מבלי לגרוע מאחריותה של הרשות, תפעל החברה המנהלת, אשר הרשות התקשרה עימה בחוזה, ותמלא את כל המטלות והתפקידים המפורטים בחוזה שביניהן, כאמור בסעיף 1.2.3 למכרז החברות המנהלות.

✓ הכנת החומר למיון:

סיוע לרשות בהכנת החומר הדרוש לשם הגשת המתחם לוועדה למיון.

✓ ניהול ותיאום תכנון:

ביצוע פעולות ניהול ותיאום תכנון להגדלת זכויות בנייה במתחם (בתכנית סטטוטורית) עד למתן תוקף.

✓ פעולות ארגון וסיוע לתושבי המתחם:

קיום מגע שוטף עם תושבים/בעלי זכויות בנכסים וזמינות לצורך מתן ההסברים הדרושים על אופי הפרויקט ועקרונותיו, על מצב התכנון בכל שלביו ועל האפשרויות העומדות בפניהם כתוצאה מן התכנון החדש וכמתחייב ממנו.

✓ ניהול תכנון עבודות הפיתוח ומוסדות ציבור במתחם שאוכרז ופיקוח על הביצוע:

סיוע לרשות המקומית בכל הקשור בתכנון ובביצוע עבודות הפיתוח, התשתיות ומוסדות הציבור כמתחייב מן הפרויקט, כולל: סיוע בהתקשרות עם המתכננים ועם

מסלול עיבוד

הקבלנים, ניהול ותיאום התכנון, בדיקת פוליסות הביטוח והערבויות של הקבלנים, פיקוח הנדסי צמוד על הביצוע ועל איכותו, עמידה בלוחות זמנים, הוצאת היתרי בנייה, אישור תשלומים לקבלנים, פיקוח על מסירת העבודות לרשות ועל ביצוע עבודות בדק ותיקון הליקויים.

יודגש, כי זכות החתימה לענין כל תשלום, תהיה בידי מוסמכי החתימה של הרשות.

✓ ניהול פיננסי ודיווח:

ניהול תקציבי הפרויקט עבור הרשות המקומית בחשבון נפרד שהרשות תפתח לשם כך, מעקב אחרי השמירה על המסגרת התקציבית שנקבעה והגשת דו"חות כספיים לרשות, לפחות כל שישה חודשים ובכל עת שתדרוש הרשות וכן לפי הנחיות הוועדה (ראה פרק 6 להלן - מעקב, דיווח ובקרה).
להסרת ספק – זכות החתימה בחשבון תהא לרשות המקומית ולא לחברה המנהלת.

✓ מחויבות כללית:

ביצוע כל מטלה הדרושה לצורך קידום וביצוע מיטבי ויעיל של הפרויקט במסגרת התקציב ולוחות הזמנים שנקבעו לכך.
החברה המנהלת תפקח על איכות מתן השירותים בהתאם לרמה המקצועית הנדרשת בכל תחום ותחום.

1.2.4 בעלי הנכסים

הפעולות למימוש הזכויות על פי התכנית החדשה תבוצענה בידי בעלי הזכויות בנכסים ובאחריותם המלאה והבלעדית. פעולות אלו, לרבות הוצאת היתרי בנייה, פעילות הבנייה וכל הכרוך בכך, יבוצעו באמצעות קבלנים/יזמים מטעמם, או באמצעות התארגנות עצמית או בכל דרך שיבחרו בה בעלי הזכויות בנכסים.

בעלי הזכויות בנכסים יוכלו להסתייע בשירותי החברה המנהלת בכל הקשור לקבלת הסברים על אופי הפרויקט, עקרונותיו, משמעויותיו והאפשרויות הנובעות ממנו.

1.3 עיקרי התהליך

פעולת הכנה - מאגר חברות מנהלות

באפריל 2000 אישר שר הפנים את 18 החברות המנהלות אשר נבחרו במכרז ויכללו במשך שנתיים במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית. לאחר שנתיים, רשאית הוועדה להחליט כי המאגר יתקיים לתקופה נוספת או ישונה הרכבו במכרז חדש.

רשימת החברות במאגר – ראה סעיף 2.3 להלן.
על פי, סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), תשל"ב-1972, פטורה הרשות המקומית מעריכת מכרז (ראה נספח מס' 2 – אישור שר הפנים). הרשויות המקומיות יבחרו, על פי שיקול דעתן, חברה מתוך המאגר, עימה יתקשרו לצורך ניהול הפעילות במתחם במסגרת הפרויקט.

התקשרות רשות מקומית עם חברה מנהלת

לקראת הגשת המתחם למיון, תתקשר הרשות עם חברה מתוך מאגר החברות המנהלות.

ההתקשרות תיעשה בהתאם לסעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים) תשל"ב-1972 וכנדרש בו באישור שר הפנים, ועל פי עקרונות ההתקשרות המפורטים בסעיף 6 למכרז.

הרשויות יפעלו במתחמים המוכרזים באמצעות חברות מתוך המאגר, עימן יבחרו להתקשר על פי שיקול דעתן הבלעדי.

הרשות המקומית רשאית להגיש לוועדה הצעות למספר מתחמים, ולהתקשר לשם כך עם חברה אחת או עם חברות שונות לכל אחד מן המתחמים.

הוועדה תהיה רשאית להגביל את מספר ההתקשרויות של כל חברה מנהלת עם רשות מקומית כלשהי או עם כלל הרשויות.

הגשת מתחמים למיון

הרשות תגיש לוועדה, תוך הסתייעות בחברה המנהלת, את הצעותיה למתחם או מתחמים, המתאימים על פי ההוראות שבקובץ זה להיכלל במסלול העיבוי.

ההגשה תיעשה **בשלב אחד**, על פי הדרישות ובמתכונת שתפורט להלן בפרק 3.

המתחמים המוצעים יכול שיהיו בקרקעות המנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל ו/או בקרקעות פרטיות.

ניתן להגיש רק מתחמים, שבהם השימוש העיקרי הוא מגורים (ראה תנאי סף 3.2.1 ס"ק ג' להלן).

כמו כן, ניתן להציע מתחם, הכולל תתי-מתחמים שאין ביניהם רציפות טריטוריאלית, ובלבד שהמתחם יעמוד בכל תנאי הסף ויוגש לאישור סטטוטורי כתכנית אחת.

לא יוצע מתחם לעיבוי, אשר אוכרז או הומלץ לאכרזה כמתחם לפינוי ובינוי.

מיון המתחמים ובחירתם

הוועדה תבחן האם המתחמים שהוגשו לה עונים על התנאים הנדרשים ותדרג את אלה העומדים בתנאי הסף, על פי הקריטריונים המפורטים להלן (פרק 3).

הוועדה תמליץ לממשלה על מתחמים הראויים לאכרזה, בהתאם למיקומם במדרג ובהתחשב במגבלות התקציב של הפרויקט כולו בשנת תקציב נתונה.

קידום הפעילות במתחמים המוכרזים

הפרויקט מיועד להימשך בכל מתחם מוכרז עד שש שנים מיום האכרזה, שלאחריהן לא ייהנו המתחמים מהטבה כלשהי מטעם הממשלה. אכרזת המתחם תקנה לו זכות למימון תכנון לתוספת זכויות ופעולות החברה המנהלת הקשורות בתכנון, בכפוף למילוי התנאים ולמגבלות התקציב. עם אכרזת המתחם, תפתח הרשות חשבון נפרד לפרויקט. לחשבון זה יועברו תשלומי הממשלה, האגרות וההיטלים שתגבה הרשות המקומית בגין הפרויקט ותקבולים אחרים המיועדים לפרויקט.

הרשות המקומית תהא אחראית על הפעולות הבאות: התקשרות עם מתכננים; קידום תכניות סטטוטוריות ואישורן; פעילות הסברה לתושבים; קידום תכנון מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים, אישורם וביצועם; ניהול תקציב המתחם בקרן מיועדת; ודיווח לוועדה הבינמשרדית על התקדמות הפרויקט. האכרזה על מתחם לעיבוי לא תמנע עסקאות, התקשרויות ופעילויות שלא במסגרת פרויקט זה.

סיום הפעילות במתחמים

לאחר שש שנים, יפוג תוקף האכרזה.

רשאית הממשלה, על פי המלצת הוועדה, לבטל האכרזה על מתחם לפני תום שש שנים, אם יחולו שינויים מהותיים בתנאים שהיוו בסיס לבחירתו או בשל אי-התקדמות הפרויקט ובעיקר במהלך האישור הסטטוטורי או משיקולי שינוי מדיניות (ראה סעיף 4.9 להלן).

פרק 2: בחירת חברה מנהלת

2.1 כללי

הוועדה בחרה במכרז פומבי 18 חברות, אשר נכללו במאגר החברות המנהלות להתחדשות עירונית (רשימת החברות המנהלות מפורטת להלן בסעיף 2.3).

מתוך מאגר זה, תבחר הרשות המקומית את החברה (או החברות) שעימה היא מעוניינת להתקשר לצורך ניהול הפעילות במתחם ההתחדשות העירונית.

הרשות המקומית תפעל לעניין התקשרויותיה עם החברה המנהלת, על פי הוראות סעיף 9 לחוק הרשויות המקומיות (מכרזים משותפים), תשל"ב-1972, ועל פי עקרונות החוזה שפורטו בסעיף 6 למכרז החברות המנהלות.

הוועדה תהיה רשאית להגביל לכל רשות את מספר המתחמים ו/או את מספר יחידות הדיור המירבי (או את היקפם של שימושים אחרים) שייכללו בתכנית המוצעת.

2.2 עקרונות התקשרות בין הרשות המקומית לבין החברה המנהלת

לצורך הגשת הצעתה למיזן ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שייבחרו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם חברה מנהלת (להלן החוזה) לפי עקרונות אלה, כאמור בסעיף 6 למכרז.

- החוזה של הרשות המקומית עם החברה המנהלת יהיה בשלבים:
 - תחילה, יכרת חוזה לתקופה שעד האכרזה על מתחם כמתחם לעיבוי או עד שהודע לרשות כי המתחם לא אוכרז.
 - אוכרז המתחם, יוארך החוזה לתקופה של עד שש שנים ממועד האכרזה ובלבד שניתנה התחייבות על ידי הממשלה למימון הפרויקט לתקופה זו.
- ניתנה התחייבות כאמור לתקופה קצרה יותר, תהא ההתקשרות לתקופת התחייבות הממשלה ותוקפה יוארך אם תוארך ההתחייבות ולמשך תקופת ההתחייבות.
- המטלות של החברה בענין פיקוח על ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור שהוחל בהן ושהרשות החליטה לסיימן יימשכו ויושלמו גם בתום תקופה זו ולחברה ישולם ע"י הרשות שכר הטרחה שנקבע בסעיף 7.2 למכרז, בניכוי שיעור ההנחה שנקבה החברה בהצעתה למכרז או בשיעור נמוך יותר שייקבע בין החברה לרשות.
- כל התנאים, ההסכמות וההתחייבויות של החברה כאמור בדברי ההסבר למכרז ובהצעה ייחשבו לכל דבר וענין כחלק בלתי נפרד מהתחייבויותיה והסכמותיה לפי החוזה שבינה לבין הרשות המקומית והפרתם תחשב כהפרת התחייבויות החברה לפי אותו חוזה.

מסלול עיבוד

- בחוזה ייקבע כי השירותים של החברה המנהלת יינתנו באמצעות הצוות המקצועי שפורט בהצעתה של החברה למכרז ובתמורה שנקבעה על פי סעיף 7 למכרז.
- שלבי התשלום לחברה המנהלת ומועדי התשלום יהיו בהתאם לאמור במכרז ובקובץ הנחיות זה.
- בחוזה ייקבע כתנאי מהותי לצורך קבלת הפרמיות - קיום האמור בסעיף 7.4.4 (ב') למכרז וכן פעולות החברה בהתאם לנוהל שאוזכר בסעיף 7.4.4 (ג') למכרז ובהתאם לאמור בקובץ זה.
- הצדדים לא יתירו את החוזה ביניהם ולא יבטלו אותו, אלא בשל הפרה של תנאי עיקרי מתנאיו או מסיבות סבירות אחרות.
- בוטלה אכרזה על מתחם לפני תום שש שנים מיום האכרזה או בוטל ההסכם בין הרשות לבין הממשלה שלא בשל הפרה של הרשות, תהא הרשות רשאית להודיע לחברה על ביטול החוזה.
- החברה המנהלת תתחייב בחוזה כי נושאי תפקידים בה המנויים בסעיף 9.2 למכרז יבצעו את תפקידיהם באופן אישי, אלא אם אישרה להם הוועדה מראש ובכתב להאציל את סמכויותיהם או להחליפם והרשות נתנה הסכמתה לכך.
- החברה המנהלת תתחייב בחוזה לפעול בהתאם לכללים של איסור ניגוד אינטרסים המנויים בסעיף 10 למכרז. ההתחייבות תחול על החברה, בעלי מניות בה וכל נושאי התפקידים המפורטים באותו סעיף.
- החברה המנהלת תתחייב לבצע את מטלותיה בנאמנות, לפי מיטב הנוהג המקצועי ולפי כל דין.

מסלול עיבוד

- החברה המנהלת תתחייב בחוזה כי תשמר על ידה ועל ידי כל נושאי התפקידים בה ועל ידי כל הפועלים מטעמה סודיות בכל הנוגע לפרויקט ובכל הקשור בו.
- אין באמור בפרק זה כדי למנוע מן הרשות המקומית לכלול בחוזה עם החברה המנהלת הוראות, דרישות ותניות, ובלבד שלא יהיה בהן בכדי לגרוע מן האמור במכרז זה ולא יהיו בסתירה עמו.
החוזה יכלול אך ורק את המטלות המפורטות בסעיף 2.3 למכרז.
- בחוזה ייקבע כי החברה המנהלת תהיה אחראית לכל נזק או אובדן לגוף או לרכוש שיגרם לכל צד ג' עקב מעשה או מחדל שלה או של מי מטעמה.
- בחוזה ייקבע כי החברה תהיה חייבת לשפות את משרד הבינוי והשיכון, כל משרד ממשלתי אחר, את הוועדה ואת הרשות המקומית מיד עם דרישה ראשונה בכתב של מי מהם, בגין נזק, הפסד, הוצאה או תביעת צד ג' שייגרמו להם או לכל אחד מהם בשל כל מעשה או מחדל של החברה, של מי מעובדיה, מנהליה, או מי שיתנו לה שירותים בעת ועקב ביצוע מטלותיה בפרויקט.
- בחוזה תיקבע הוראה לפיה החברה תבטח את עצמה בביטוח מקצועי לענין מתן שירותיה לפי החוזה עם הרשות המקומית וכן בביטוח אחריותה לפי סעיף 6.14 למכרז בהיקפים שתקבע הרשות.
- בחוזה ייקבע כי החברה המנהלת תתן לרשות המקומית ערבות בשיעור 10% מאומדן שכר הטרחה (למעט פרמיות) בנוסח הרצוף כנספח א/10 למכרז.
הערבות תינתן תוך ולא יאוחר מ-14 ימים מן היום בו הודע לרשות המקומית, כי הוועדה החליטה להמליץ בפני הממשלה להכריז על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית.

- אין באמור בעקרונות אלה כדי לגרוע מהתחייבויות הרשות ו/או החברה, הקבועות בנוסח ההסכם בין המשרד לבין הרשות (ראה נספח מס' 8).

2.3 רשימת החברות במאגר

להלן רשימת החברות, לפי סדר אלפביתי. הרשימה כוללת את שמות החברות, מען וטלפון, בעלי התפקידים המרכזיים וגובה שכר הטרחה שנקבה החברה לעניין סעיף 7.2.

1. שם החברה: **אידע-ב.נה 1998 בע"מ**

כתובת: בית הדפוס 22, ירושלים

טלפון: 02-6541311

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – צבי אלדרוטי

יועץ ארגוני-חברתי – אמנון אליאן

מהנדס אזרחי – חנן ינקוביץ

תקציבן – אברהם סנפירי

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.0%

2. שם החברה: **א. אפשטיין ובניו 1995 בע"מ**

כתובת: נירים 3, תל אביב

טלפון: 03-6361636

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – יואב סרנה

יועץ ארגוני-חברתי – אמנון שחר

מהנדס אזרחי – שמעון מילנר

תקציבן – אבי חפץ

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.0%

3. שם החברה: **ברן – הקמת פרויקטים בע"מ**

כתובת: המצודה 27, אזור

טלפון: 03-5598570

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – ליאור דושניצקי

יועץ ארגוני-חברתי – אליק בן-בסט

מהנדס אזרחי – שי וקסמן

תקציבן – ישראל קורץ

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.8%

4. שם החברה: **וקסמן גוברין (נדן)**

כתובת: הברזל 2, תל אביב

טלפון: 03-6488811

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – דן וקסמן

יועץ ארגוני-חברתי – יוסף גלוש

מהנדס אזרחי – יגאל גוברין

מסלול עיבוד

תקציבן - זאב אורפז

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.88%

5. שם החברה: **חלמיש** - חברה ממשלתית עירונית לדיור, לשיקום ולהתחדשות שכונות בתל אביב-יפו בע"מ

כתובת: שד' ירושלים 45, יפו

טלפון: 03-5159406

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט - מיכאלה רומברג

יועץ ארגוני-חברתי - מוטי בלנגה

מהנדס אזרחי - חיים אדלהייט

תקציבן - משה פן

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.5%

6. שם החברה: **י.ג. מתאר** - ניהול ופיתוח בע"מ

כתובת: תוצרת הארץ 18, תל אביב

טלפון: 03-6083030

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט - ויואן בולר

יועץ ארגוני-חברתי - צבי סומך

מהנדס אזרחי - מוטי סיוני

תקציבן - רוני ג'רבי

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.6%

7. שם החברה: **יהל מהנדסים- ייזום פרויקטים בע"מ**

כתובת: תובל 30, רמת גן

טלפון: 03-7515555

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט - דוד עובדיה

יועץ ארגוני-חברתי - מרדכי רפפורט

מהנדס אזרחי - אלכס קרוסקין

תקציבן - טוביה גלברד

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.6%

8. שם החברה: **לבני-גרונסקי ניהול פרויקטים 1994 בע"מ**

כתובת: ריבל 3, תל אביב

טלפון: 03-6396270

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט - מיכאל גרונסקי

יועץ ארגוני-חברתי - ספי שניר

מהנדס אזרחי - ארז מילשטיין

תקציבן - עדי הדר

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.0%

מסלול עיבוד

9. שם החברה: **לור"ם** – חברה לפיתוח איזור לוד ורמלה בע"מ
כתובת: המצביאים 10, נאות יצחק, לוד
טלפון: 08-9226955
בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – רות שטיין
יועץ ארגוני-חברתי – חנן שחר
מהנדס אזרחי – אלכס ויזניצר
תקציבן - גדעון פרוז'נסקי
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.2%

10. שם החברה: **מ.י. גת** – ניהול והנדסה בע"מ
כתובת: ת"ד 76, נמל התעופה בן-גוריון
טלפון: 03-9733997
בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – משה גת
יועץ ארגוני-חברתי – ניצה אריאל
מהנדס אזרחי – יצחק ישראלי
תקציבן - אדם זלינגר
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.5%

11. שם החברה: **מבני תעשיה בע"מ**
כתובת: קאופמן 4, תל אביב
טלפון: 03-5190808
בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – ענת אלנר
יועץ ארגוני-חברתי – איתן צדוק
מהנדס אזרחי – אלי מימון
תקציבן - רן צוקר
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.9%

12. שם החברה: **נכסי ח.נ. אריאל בע"מ**
כתובת: שד' שאול המלך 8, תל אביב
טלפון: 03-6938300
בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – עמוס רודין
יועץ ארגוני-חברתי – אליק בן-בסט
מהנדס אזרחי – יהודה לאון
תקציבן - נתן מולכו
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.8%

13. שם החברה: **סיטילינק השקעות 1994 בע"מ**

כתובת: הרימונים 2, קרית טבעון

טלפון: 04-9532228

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – קלמן דינס

יועץ ארגוני-חברתי – מוטי רפפורט

מהנדס אזרחי – איציק פוירשטיין

תקציבן – יצחק רביד

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.6%

14. שם החברה: **סי. פי. אמ. – ניהול בנייה בע"מ**

כתובת: החשמונאים 100, תל אביב

טלפון: 03-5686555

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – דוד ציון

יועץ ארגוני-חברתי – ספי שניר

מהנדס אזרחי – חזי שפילינגר

תקציבן – איציק יוסף

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.6%

15. שם החברה: **עזריאל רגב פרויקטים בע"מ**

כתובת: מוהליבר 2ב, יהוד

טלפון: 03-6320777

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – אורי הורביץ

יועץ ארגוני-חברתי – עזריאל רגב

מהנדס אזרחי – יונתן אברהם

תקציבן – שמשון מנורי

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 2.5%

16. שם החברה: **עמיגור – ניהול נכסים בע"מ**

כתובת: קפלן 12, תל אביב

טלפון: 03-6930485

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – יעקב להט

יועץ ארגוני-חברתי – אורי זניר

מהנדס אזרחי – מרק פריבס

תקציבן – אברהם בן-שמואל

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.5%

17. שם החברה: **עמק איילון** – ניהול תשתיות ופרויקטים בע"מ
כתובת: החשמונאים 2, מודיעין
טלפון: 08-9765090

בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – אהוד תייר
יועץ ארגוני-חברתי – ניצה אריאל
מהנדס אזרחי – אנטון בוני
תקציבן - זאב ברקאי
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.0%

18. שם החברה: **פרזות** – חברה ממשלתית עירונית
לשיכון ירושלים בע"מ

כתובת: ירמיהו (פינת הצבי), ירושלים
טלפון: 02-5388141
בעלי התפקידים: מקדם תכנון ומנהל פרויקט – אורי פישוף
יועץ ארגוני-חברתי – סימנטוב אברהם
מהנדס אזרחי – אורי פישוף
תקציבן - מנחם יחזקאלי
גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.875%

פרק 3: בחירת מתחמים

כללי

הרשות המקומית תגיש לוועדה הצעות, עפ"י העקרונות ובהתאם למתכונת שלהלן, למתחם או מתחמים, המוצעים על ידה להיות מתחמים לעיבוי.

הוועדה תערוך **מיון בשלב אחד**. מתחמים שיעמדו בתנאי הסף ובדרישות שלהלן ידורגו על פי קריטריונים נוספים, כמפורט בהמשך. כתוצאה מדירוג זה ובהתאם למגבלות התקציב, תורכב רשימת מתחמים, אשר יומלצו על ידי הוועדה לאכרזת הממשלה כמתחמים לעיבוי.

מתחמים, אשר עברו את המיון, אולם לא הומלצו לממשלה לאכרזה בשל דירוג נמוך ומגבלה תקציבית, יכול שיוצעו לוועדה למיון חוזר במועד מאוחר יותר. גם במקרה של פנייה חוזרת, על הרשות לפנות בכתב לוועדה וזאת בתנאי שההצעה עומדת בכל הכללים, לרבות העדכונים והשינויים שיוכנסו בקובץ ההנחיות עד מועד ההגשה.

מיון המתחמים ייערך פעם או פעמיים בשנה. על מועד הגשת המתחמים למיון תבוא הודעה בנפרד.

אין להגיש לוועדה הצעה למתחם, אשר הוגשה בגינו תכנית, שמטרתה תוספת זכויות בנייה, לגוף מגופי התכנון הסטטוטוריים. כמו כן, אין להגיש לוועדה תכניות בתוקף.

מסלול עיבוד

המתחמים המוצעים, יכול שיהיו בקרקעות המנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל ו/או בקרקעות פרטיות, אך רק במתחמים שבהם השימוש העיקרי הוא מגורים (ראה תנאי סף 3.2.1 ס"ק ג' להלן).

ניתן להציע מתחם, הכולל תתי-מתחמים שאין ביניהם רציפות טריטוריאלית, ובלבד שהמתחם יעמוד בכל תנאי הסף ויוגש לאישור סטוטורי כתכנית אחת.

3.1 כללי המיזן והדירוג

הרשות המקומית תגיש את המסמכים למיזן בהתאם למתכונת המפורטת בפרק זה ותוך הסתייעות בחברה המנהלת.

לשם עמידה במיזן, על הרשות להגיש הצעה, העונה על כל הסעיפים הבאים (להלן: "דרישות המיזן"):

א. עמידה בתנאי הסף, המפורטים בסעיף 3.2.1 להלן.

ב. אספקת מידע והגשת מסמכים, כמפורט בסעיפים 3.2.2-3.2.5 להלן.

הצעות, אשר תעמודנה בכל דרישות המיזן, ידורגו על פי הקריטריונים המפורטים בסעיף 3.4.

לעניין הבנייה החדשה, יובהר ויודגש, כי למרות ששטחי ההרחבה למגורים אינם בגדר יחידות דיור שלמות, ייחשבו כל 100 מטרים (שטח עיקרי) משטחי ההרחבות כיחידת דיור אחת; כך גם בכל תוספת בנייה בשימושים שאינם למגורים (למעט מבני ציבור). וזאת, לצורך כל תחשיב שבו יש התייחסות ליחידות דיור חדשות.

להסרת ספק, יחידות דיור חדשות שלמות, יספרו ללא התייחסות לשטחן.

לעניין המצב הקיים, כאשר מדובר בשימושים שאינם למגורים - ייחשבו כל 70 מטרים מרובעים כיחידת דיור אחת ויהיו "שווה ערך" לעניין זה.

3.2 דרישות המיון

3.2.1 תנאי סף

תנאי הסף הם מצטברים ורק מתחמים שיעמדו בכל תנאי סף אלה, בכפוף למיקומם במדרג ולמגבלות התקציב, תמליץ עליהם הוועדה לממשלה לאכרזה.

א. המתחם כולל קרקע בנויה הנמצאת בתחום ישוב עירוני (מועצה מקומית או עירייה).

ב. במתחם הנמצא בתחום עירייה, ישנן בעת הגשת ההצעה לוועדה, לכל הפחות 300 יחידות דיור קיימות או מספר מטרים מרובעים למטרות אחרות שהינו שווה ערך למספר יחידות זה.

במתחם הנמצא בתחום מועצה מקומית, ישנן לכל הפחות 150 יחידות דיור קיימות או מספר מטרים מרובעים למטרות אחרות שהינו שווה ערך למספר יחידות זה.

ניתן להגיש מתחם, הכולל תתי-מתחמים, שאין ביניהם רצף פיזי, בתחום אותה הרשות המקומית, שבכל תת-מתחם יהיו פחות ממספר יחידות הדיור שנקבעו לעיל, ובלבד שהמתחם עומד בכל אחד מתנאי הסף ובתנאי שיוגש לאישור סטטוטורי כתכנית אחת.

יובהר, כי אין חובה שכל תתי-המתחמים יהיו כלולים בתכנית קיימת אחת. אולם, חובה כי ייכללו בתכנית מוצעת אחת אשר תוכן על ידי צוות תכנון אחד.

ג. השטחים המשמשים למגורים יהוו לכל הפחות 80% מסך השטחים הבנויים הכוללים בפועל במתחם (למעט השטחים לצרכי ציבור).

מסלול עיבוי

ד. שטח המגרשים הפנויים במתחם, שאינם מיועדים לצרכי ציבור, אינו עולה על 20% מסך השטחים הסחירים, על פי התכנית שבתוקף.

לעניין זה, השטחים הסחירים הינם השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור.

ה. הגדלת שטח הבנייה בהתאם לתכנית המוצעת היא בשיעור של 50% לפחות ביחס לשטח הסחיר הבנוי הכולל בפועל.

זאת בתנאי, כי חישוב התוספת המוצעת לא יכלול בנייה חדשה בשטחים פנויים, אם ישנם כאלה בגבולות המתחם.

ו. הצפיפות בתכנית המוצעת (במונחים של מספר יחידות דיור לדונם נטו או בשווה ערך, כאמור בסיפא לסעיף 3.1 לעיל), לא תפחת מהצפיפות העירונית המינימלית הנדרשת, על פי הרשימה המצורפת (נספח 3).

ז. קיים או מתוכנן ברשות המקומית פתרון טיפול בשפכים המאפשר לקלוט את תוספת הבנייה הצפויה עקב אישור התכנית החדשה.

3.2.2 התחייבויות, הסכמות ואישורים

על הרשות המקומית להגיש לוועדה מסמכים, הכוללים בין השאר התחייבויות של הרשות כלפי הוועדה, הסכמות עקרוניות של גורמי תכנון מסוימים והתקשרויות חוזיות.

לא יאושר מתחם, אשר לגביו הגדיר מינהל מקרקעי ישראל, כי קידום תכנית במסלול העיבוי עלול ליצור בעייה משפטית בינו לבין "פולשים" הקיימים בשטח.

3.2.3 הגשת מידע ותכניות

בהצעה, יש להביא את כל המידע הנדרש להלן, ביחס למצב הקיים והמוצע במתחם, כולל מפות ותכניות, היקפי הבנייה, צפיפות הבנייה וכיוצא באלה.

3.2.4 תסקיר כלכלי

יש לצרף להצעה תסקיר כלכלי המתייחס לרכיבים הציבוריים בלבד, קרי מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים ותשתיות (מים, ביוב, ניקוז, תאורה, כבישים וכד'), הנדרשים כתוצאה מתוספת הבנייה במתחם. התסקיר יכלול, במידת הצורך, גם רכיבים ציבוריים שיבוצעו מחוץ לגבולות המתחם, שהם פועל יוצא של תוספת הבנייה. בתסקיר הכלכלי יובאו שלבי הפיתוח במתחם, כאשר בכל שלב ושלב יפורטו ההוצאות וההכנסות מהאגרות וההיטלים העירוניים, ויוצג מאזן חיובי.

3.3 מתכונת הגשת מתחמים למיון

בסעיף זה מפורטת מתכונת להגשת ההצעה, כנדרש לצורך המיון והדירוג.

אם במתחם מספר תתי-מתחמים, יש להגיש לגבי כל תת-מתחם את ההתייבויות, ההסכמות, פירוט הנתונים והתכניות בנפרד.

את הבקשה יש להגיש לידי עינת גנון, מרכזת הוועדה להתחדשות עירונית, אגף תכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון, ת"ד 18110, ירושלים, מיקוד 91180.

3.3.1 התחייבויות הרשות לוועדה הבינמשרדית

על הרשות להמציא לידי הוועדה את המסמכים הבאים:

- חתימת ראש הרשות על ההצעה, בצירוף חתימתו של מוסמך חתימה נוסף.
- אישור מועצת הרשות על פתיחת תב"ר המיועד לפרויקט.
- התחייבות לפתוח חשבון נפרד בבנק אוצר השלטון המקומי (או בנק אחר, אשר יבוא במקומו, בהתאם להחלטת החשב הכללי), אשר ישמש כקרן מיועדת (תב"ר) לפרוייקט, תוך 30 יום מההודעה בדבר אכרזת המתחם. לחשבון זה יועברו כל ההכנסות הקשורות לפרוייקט כמפורט בפרק 5.

מסלול עיבוי

- התחייבות ראש הרשות וגזברה להמציא לוועדה אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על פתיחת תב"ר המיועד לפרוייקט. זאת, תוך 30 יום מההודעה בדבר אכרזת המתחם.
- נוסח חוזה עם משרד הבינוי והשיכון חתום ע"י הרשות, בשלושה עותקים (הנוסח כלול בנספח מס' 8).
- אישור היועץ המשפטי של הרשות המקומית כי החוזה שנחתם בין הרשות לחברה המנהלת עומד בעקרונות ההתקשרות המפורטים בסעיף 2.2 לעיל ובסעיף 6 למכרז החברות המנהלות.
- פירוט בדבר תקבולים צפויים ממקורות מימון נוספים, ציבוריים או פרטיים.
- במצב שבו ישנם "פולשים" במתחם – הסכמת מינהל מקרקעי ישראל להכללת המתחם במסלול עיבוי.

3.3.2 הסכמות מגורמי התכנון

יש להגיש אישור על הסכמות עקרוניות לתכנית המוצעת מטעם נציגי הגופים המעורבים בתכנון המפורטים להלן (הכוונה לפרוטוקול ישיבה חתום או למכתב מהגורם הרלבנטי, **שבו יצוינו בין השאר היקפי הבנייה המוצעים**).

לבקשת הגורמים הבאים ולשם השגת הסכמותיהם, יש לפנות על פי המתכונות המפורטות בנספחים:

- משרד הפנים - מתכנן המחוז (מתכונת הגשה - ראה נספח מס' 4).
- משרד התחבורה - מתכנן המחוז (מתכונת הגשה - ראה נספח מס' 5).
- המשרד לאיכות הסביבה - מתכנן המחוז (מתכונת הגשה - ראה נספח מס' 6).
- משרד החינוך - מנהל תחום מיפוי ותכנון, ארצי או מחוזי (מתכונת הגשה - ראה נספח מס' 7).

3.3.3 פירוט נתונים וניתוחם

אם במתחם מספר תתי-מתחמים, יש להגיש את פירוט הנתונים לגבי כל תת-מתחם בנפרד.

מיקום המתחם בישוב

- * תוגש מפה עירונית בקנ"מ 1:10,000 או 1:12,500 בה יסומנו גבולות המתחם או תתי-המתחמים.
- * יוגש תצלום אוויר של המתחם בקנ"מ 1:2,500 לפחות.

תאור המתחם

- * תוגש רשימת התכניות ו/או התרש"צים החלים על המתחם או על תתי-המתחמים.

יש לצרף תשריט (תכנית מפורטת או קומפילציה) בקנ"מ 1:2,500 לכל הפחות של התכניות המאושרות החלות על המתחם. יוגש תשריט צבעוני שבו יוצגו יעודי הקרקע החלים על המתחם וסביבתו.

סביבת המתחם שאותה יש לתאר תקיף את התחום הרחב בו נכללים:

- ◀ הרחובות הראשיים הסמוכים למתחם ו/או המיועדים לשרת אותו, כדוגמת רחובות מאספים או רחובות בהם עוברת תחבורה ציבורית.
- ◀ מוסדות הציבור העשויים לשרת את המתחם.

- * פרצלציה - תוגש מפת המתחם בה תוצג הפרצלציה הקיימת במתחם. יש לצרף רשימת גושים וחלקות הכלולים בגבולות המתחם. יש לציין האם הבעלות על הקרקע במתחם הינה פרטית או ציבורית.

מסלול עיבוד

* יש לציין לגבי כל מבנה בנפרד את היקף הבנייה הקיימת בפועל והמוצעת, במונחים של שטח כולל [ברוטו], כדלהלן:

סה"כ	תוספת בנייה			קיים בפועל	מבנה מס' ...
	סה"כ	דירות חדשות	הרחבה		
	-----		-----		מספר יח"ד
	-----		-----		מס' קומות
-----	-----				שטח בנוי ליח"ד (במ"ר)
1+4	2+3=4	3	2	1	סה"כ שטח בנוי (במ"ר)

הערה: כאשר ישנם שימושים שאינם למגורים, יש למלא את הטבלה במלואה (למעט מס' יח"ד) ולציין את סוג השימוש: מסחר/משרדים/תעשייה וכד'.

כמו כן, יש למלא את הטבלה הבאה ביחס להיקפי הבנייה במתחם כולו, במונחים של שטח כולל [ברוטו]:

סה"כ	תוספת בנייה			קיים בפועל	מבנה מס' ...
	סה"כ	דירות חדשות	הרחבה		
	-----		-----		מספר יח"ד
1+4	2+3=4	3	2	1	סה"כ שטח בנוי (במ"ר)

מסלול עיבוד

* מידע על מגרשים פנויים במתחם

אם ישנם מגרשים פנויים במתחם, שאינם מיועדים לצרכי ציבור, יש לסמנם ע"ג מפת הפרצלציה ולפרט לגביהם מה שטחו של כל אחד מהם.

מגרשים סחירים תפוסים:	חלקה מס'	גודל החלקה במ"ר
סה"כ	-----	1
	-----	גודל החלקה במ"ר

סה"כ	-----	2
	-----	גודל החלקה במ"ר

סה"כ שטחים סחירים (במ"ר)		1+2

צפיפות בנייה

יש לפרט את צפיפות הבנייה הקיימת והמוצעת במתחם, במגרשים התפוסים בלבד, במונחי צפיפות נטו של יח"ד לדונם, ע"פ הטבלה שלהלן:

שטח נטו סחיר (ד')	מס' יח"ד קיימות	צפיפות קיימת נטו	מס' יח"ד חדשות	תוספת בנייה חדשה: התוספת במ"ר	הצפיפות המוצעת נטו
f	g	$a = \frac{g}{f}$	b	c	$\frac{g + b + c}{f}$

שפכים

יש להגיש אישור מהנדס/ת הרשות בדבר פתרון קיים או מתוכנן בישוב לטיפול בשפכים, הערוך לקלוט גם את השפכים של תוספת הבינוי הצפויה.

3.3.4 תכנית ראשונית

יש להגיש הצעה לתכנית ראשונית, על גבי תשריט בקנ"מ 1:1,250 לפחות (כולל נספחי בינוי ותשתיות).

להצעה יצורף קובץ ממוחשב, ובו שכבה של גבול המתחם בלבד (קו כחול), כפוליליין סגור. הקובץ יועבר בפורמט DWG או DXF. ניתן לשלוח ב e-mail לכתובת eynatg@moch.gov.il.

יודגש כי לאחר אכרזת המתחם, יש להשלים את התכנון ולהביאו לאישור הסטטוטורי.

* התפלגות השטחים על פי יעודי הקרקע השונים ע"פ התכנית המוצעת - יש להציג את היקף יעודי הקרקע **במתחם** עפ"י הטבלה הבאה:

יעוד בתכנית		נושא
%	דונם	
		מגורים
		שטח ציבורי פתוח
		דרכים
		מבני ציבור
		מסחר
		תעסוקה
		אחר - פרט:
		סה"כ

3.3.5 תסקיר כלכלי

בחלק הראשון, יש לפרט את תוספת התשתיות ומוסדות הציבור, הנדרשת בעקבות תוספת הבנייה במתחם במתכונת כדלקמן. יש לציין האם התוספת הינה בגבולות המתחם או בסביבתו.

א. תוספת מוסדות ציבור הנדרשת:

סוג המוסד	שטח קרקע – (דונם)	שטח מבנה –(מ"ר) עיקרי + שירות	עלות למ"ר תכנון וביצוע	עלות משוערת תכנון וביצוע

ב. תוספת תשתיות הנדרשת:

ב.1 הרחבת דרכים קיימות (כולל ניקוז)

שם הרחוב	אורך	רוחב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	עלות משוערת – תכנון וביצוע

ב.2 סלילת דרכים חדשות (כולל ניקוז)

שם הרחוב	אורך	רוחב	שטח במ"ר	מחיר למ"ר	עלות משוערת – תכנון וביצוע

ב.3 החלפת קו ביוב קיים ו/או תוספת קווי ביוב חדשים

שם הרחוב	אורך צינור	קוטר צינור	מחיר למ'	עלות משוערת – תכנון וביצוע

ב.4 החלפת קווי מים קיימים ו/או הוספת קווי מים חדשים

מסלול עיבוד

שם הרחוב	אורך צינור	קוטר צינור	מחיר למ'	עלות משוערת – תכנון וביצוע

ב.5 שצ"פים

שטח (דונם)	שיפוע ממוצע של השטח	מחיר למ'	עלות משוערת – תכנון וביצוע

ב.6 תשתיות אחרות

יש לפרט מהן התוספות האחרות הנדרשות, את מרכיביהן ואת עלותן.

ג. ריכוז עלויות משוערות של תוספת תשתית ומוסדות

עלויות משוערות – תכנון וביצוע			סוג התשתית
סה"כ	בתחומי המתחם	מחוץ למתחם	
			1. מוסדות ציבור
			2. הרחבת דרכים קיימות
			3. סלילת דרכים חדשות
			4. קווי ביוב
			5. קווי מים
			6. שצ"פים
			7. אחר – פרט:
			סה"כ

יש לציין עלויות ללא מע"מ

אישור מהנדס/ת הרשות המקומית

(שם וחתימה)

מסלול עיבוד

בחלק השני, יש להציג את שלבי הפיתוח של התשתיות ומוסדות הציבור במתחם, אם יש צורך בכך, מספר יחידות הדיור שניתן להקים ואומדן הכנסות והוצאות לכל שלב.

על התסקיר לכלול מאזן עלויות-הכנסות חיובי בכל אחד משלבי תכנית הפיתוח, באשר לביצוע המרכיבים הציבוריים. ההכנסות ייקבעו בהתאם לחוקי העזר העירוניים בכל רשות ורשות.

יתרה	הכנסות	תוספת מוסדות נדרשת (בש"ח)		תוספת תשתיות נדרשת		מספר יח"ד מתווספות (או שווה ערך)	שלב
		עלות (בש"ח)	התשתית	עלות (בש"ח)	התשתית		
							שלב ביניים 1
							שלב ביניים...
							שלב ביניים...
							שלב סופי

* יש לציין עלויות ללא מע"מ.

אישור מהנדס/ת הרשות המקומית
 (שם וחתימה)

- יש להגיש אומדן השקעות בתשתיות ובמוסדות והעלות הנגזרת מכך ליח"ד חדשה או לשווה ערך בשטחי ההרחבה למגורים ולשימושים סחירים אחרים.
- יש להתייחס אך ורק **לתוספת** שטחי הציבור, מוסדות הציבור והתשתיות, הנדרשת כתוצאה מהגדלת הצפיפות.

3.4 קריטריונים לדירוג

מתחמים אשר עמדו בכל דרישות המיון (שפורטו בסעיף 3.2) ידורגו על פי הקריטריונים הבאים.

היקף השקעות בתשתיות ובמוסדות ציבור

היקף ההשקעה יימדד בש"ח ליחידת דיור מתווספת או לשווה ערך (במ"ר), בהרחבות למגורים ובשימושים שאינם למגורים. ככל שההשקעה הציבורית הנדרשת במוסדות ציבור ובתשתיות קטנה יותר, כך תעלה העדיפות להמלצת המתחם לאישור.

הצפיפות המוצעת

היחס בין הצפיפות המוצעת (במונחים של יח"ד לדונם) לבין הצפיפות המינימלית העירונית הנדרשת, כמפורט בנספח 3. ככל שהיחס גבוה יותר, כך תעלה העדיפות להמלצת המתחם לאישור.

היקף תוספת הבנייה

היחס בין היקף הבנייה המוצעת במתחם לבין הבנייה הקיימת, במונחים של שטח כולל. ככל שהיחס גבוה יותר, כך תעלה העדיפות להמלצת המתחם לאישור.

משקלות הקריטריונים

היקף השקעות בתשתיות ובמוסדות ציבור - 20%

היחס בין הצפיפות המוצעת לצפיפות העירונית המינימלית הנדרשת - 40%

היקף תוספת הבניה ביחס לבנייה הקיימת - 40%

3.5 התחייבויות הרשות לקראת אכרזה

רשות מקומית, אשר קיבלה הודעה על כך שהמתחם שהציעה עמד בדרישות המיון ויומלץ לממשלה לאכרזה, תמציא לוועדה, תוך 45 יום מקבלת ההודעה, את המסמכים הבאים:

- אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על פתיחת תב"ר המיועד למתחם.
- מספר חשבון בנק נפרד למתחם בבנק אוצר השלטון המקומי בע"מ, וכן הטפסים הנדרשים לפתיחת החשבון (ראה נספח מס' 11).
- אישור גזבר הרשות והיועץ המשפטי על כך שהחברה המנהלת המציאה ערבות בנקאית, בהתאם לאמור בחוזה שנחתם בין הרשות לבין החברה.
- דיווח מורשי חתימה של הרשות.

המצאת מסמכים אלה במועד האמור, לכל מתחם בנפרד, היא תנאי להמלצה לממשלה לאכרזה על המתחם כמתחם לעיבוי.

פרק 4:

ניהול הפעילות במתחמים המוכרזים

האחריות הכוללת על ניהול הפעילות הציבורית במתחמים שיוכרזו מוטלת על הרשות המקומית, ופעולותיה יתבצעו באמצעות החברה המנהלת שעימה התקשרה בחוזה.

4.1 פעולות הכנה

♦ עובר לאכרזת המתחם, תפתח הרשות המקומית חשבון בנק נפרד בבנק אוצר השלטון, אשר ינוהל בקרן מיועדת ויחולו עליו הוראות סעיף 213 א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) [כפי שתוקן בסעיף 2 (2) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 1999) תשנ"ט-1999].

לענין פרויקט זה, יחולו ההוראות הנ"ל גם על מועצות מקומיות.

- ♦ מורשי החתימה של הרשות המקומית יהיו מוסמכים לפעול בקרן הפרויקט.
- ♦ הרשות המקומית תקבע את האחראים מטעמה על הפעילות במתחם, וכן תקבע נהלי עבודה לפעילותה בפרויקט.

4.2 פעולות הסברה לתושבים

- ♦ היועץ החברתי-ארגוני מטעם החברה המנהלת יפעל בתיאום עם עובדי הרשות המקומית או ממלאי תפקידים בה, לעניין פעילותו ומגעיו עם התושבים.
- ♦ לצורך ביצוע מטלותיה בכלל, ולצורך פעולות ההסברה בפרט, תקיים החברה משרד אשר יהיה זמין לפניות תושבי המתחם.

4.3 התקשרות עם מתכננים ויועצים

- ◆ הרשות המקומית תתקשר עם מתכננים ויועצים, לרבות מודד, לצורך הכנת תכנית מפורטת והגשתה לאישור סטטוטורי.
- ◆ בחירת המתכננים והיועצים תיעשה תוך התייעצות עם החברה המנהלת ועל פי כל דין.
- ◆ מומלץ לבחור מתכננים בעלי ניסיון בהכנת תכניות שעניינן התחדשות עירונית.
- ◆ מינוי היועצים ייעשה לפי הצורך ובהתאם לאופי המתחם.
- ◆ התשלום למתכננים וליועצים ייעשה על בסיס הפרוגרמה שהוגשה לוועדה למיון ועל פי התעריפים המפורטים בנספח מס' 10. לאחר מתן תוקף לתכנית, יעודכן שכר הטרחה בהתאם לתכנית שתאושר.

4.4 קידום תכנון סטטוטורי ואישורו

- ◆ הרשות המקומית תפעל, בסיוע החברה המנהלת, ובאמצעות המתכננים והיועצים, לקידום התכנון הסטטוטורי בהתאם לפרוגרמה הבסיסית שהוגשה לוועדה למיון.

4.5 קידום תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות

- ◆ מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים במתחם, כפי שאושר במיון, יתוכננו על ידי הרשות באופן מלא, כולל הכנתם למכרז לביצוע.
- ◆ הרשות תבחר, על פי שיקול דעתה, בהתאם לכל דין ובהתייעצות עם החברה המנהלת, את צוות המתכננים לשם הכנת תכניות למוסדות הציבור ולתשתיות הנדרשים על-פי התכנית.
- ◆ התכניות כאמור יוכנו במועד שיאפשר ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות, בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בתכנית הפיתוח. לשם כך, יש לקחת בחשבון את משך התכנון ומהלך אישורו הצפוי, המאפשר מתן היתרי בנייה.

- ◆ מימון התכנון לא יהיה מהתקציב הממשלתי, אלא מהכנסות הרשות מאגרות, מתשלומי חובה ומהיטלים שתטיל או מהיטלים אחרים או ממקורות אחרים של הרשות, כאמור בפרק 5 להלן.

4.6 התקשרות עם קבלנים לביצוע מוסדות ציבור

ותשתיות

- ◆ ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים ייעשה על ידי הרשות, בהתאם לשלבים שנקבעו בתכנית הפיתוח שאושרה במיון ובהתאם להוראות התכניות הסטטוטוריות.
- ◆ ההתקשרות עם הקבלנים לביצוע מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים תיעשה על ידי של הרשות המקומית, באחריותה ובהתאם לכללים הנהוגים בה ובסיוע החברה המנהלת.
- ◆ מימון ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות לא יהיה מהתקציב הממשלתי, אלא מהכנסות הרשות מאגרות, מתשלומי חובה ומהיטלים שתטיל או מהיטלים אחרים או ממקורות מימון אחרים של הרשות, כאמור בפרק 5 להלן.

4.7 פיקוח על הביצוע

- ◆ הרשות המקומית תבצע, באמצעות החברה המנהלת, פיקוח צמוד על ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות.
- ◆ מימון הפיקוח על הביצוע לא יהיה מהתקציב הממשלתי, אלא מהכנסות הרשות מאגרות, מתשלומי חובה ומהיטלים שתטיל או מהיטלים אחרים או ממקורות אחרים של הרשות, כאמור בפרק 5 להלן.

4.8 מעקב, דיווח ובקרה

♦ הרשות המקומית תדווח לוועדה, בסיוע החברה המנהלת, על כל הפעולות השוטפות הקשורות בניהול המתחם ועל כל אחד משלבי האישור הסטטוטורי של התכנית המפורטת (תב"ע) או חלקיה. כן, תדווח הרשות על היתרי בנייה לתשתיות, למוסדות ציבור ולבנייה שאינה ציבורית. עוד, תדווח הרשות על כל אחד משלבי הביצוע (של המוסדות והתשתיות וכד'), וכמפורט בפרק 6.

4.9 תום תקופת האכרזה

בתום שש שנים מיום האכרזה, יפוג תוקפה של האכרזה והמתחם לא ייחנה עוד מתשלומים ומהטבות כלשהם מן המדינה.

עם זאת, גם לאחר תום תקופת האכרזה, יושלם ביצועם של התשתיות ומוסדות הציבור, שהוחל בהקמתם וטרם הושלמו; זאת על חשבון הרשות המקומית.

רשאת הוועדה להמליץ לממשלה על ביטול האכרזה במתחם בטרם חלפו שש שנים, אם התקיימו אחד או יותר ממקרים אלה:

א. חל שינוי בתכנון לעומת הצעת התכנית שהוגשה לוועדה למיון ועל פיה הומלץ המתחם לאכרזת הממשלה.

ב. לא התקיימה במתחם פעילות תכנונית וחלפו פרקי הזמן הבאים:

• עברה שנה וחצי מיום האכרזה על המתחם והתכנית לא הוגשה לוועדה המקומית.

• עברה שנה מיום הגשת התכנית לוועדה המקומית והתכנית לא הוגשה לוועדה המחוזית.

• עברה שנה וחצי מיום הגשת התכנית לוועדה המחוזית והתכנית לא פורסמה בעיתונות להפקדה.

• עברו שנתיים מיום פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות והתכנית לא קיבלה תוקף.

מסלול עיבוד

ג. הרשות המקומית הפרה תנאי עיקרי מתנאי החוזה שייחתם בינה לבין משרד הבינוי והשיכון.

ד. הרשות המקומית הגישה בקשה מנומקת לבטל את האכרזה והוועדה קיבלה את בקשתה.

ה. בשל סיבות שלטוניות או בשל שינוי מדיניות הממשלה.

פרק 5: התקשרויות ומימון

5.1 כללי

עסקאות במקרקעין במתחם, שאוכרז כמתחם לעיבוי, והתקשרויות הנוגעות בכך ייעשו על ידי בעלי הזכויות בנכסים, ללא התערבות ממשלתית וללא מימון כלשהו.

פעילות הרשות המקומית במתחם, בכל הנוגע למוסדות ציבור, לשטחי ציבור ולתשתיות, תמומן על ידי הרשות מהכנסותיה מאגרות, תשלומי חובה והיטלים שהוטלו או יוטלו על ידה בגין פעילות זו או ממקורות מימון אחרים של הרשות.

ההכנסות האמורות יועברו על ידי הרשות לקרן הפרויקט מייד עם התקבלן, כאמור להלן.

5.2 מימון ממשלתי

לצורך קידום פרויקט ההתחדשות העירונית, החליטה הממשלה על הקצאת משאבים במתחמים שעמדו בתנאי המימון, כמפורט להלן:

5.2.1 השתתפות במימון התכנון

א. סיוע בתשלום בגין הכנת חומר רקע למימון

אישרה הוועדה מתחם שעמד בכל דרישות המימון כמתחם הראוי לאכרזה על ידי הממשלה, יזכה האישור האמור את הרשות המקומית במימון חד-פעמי בסך של 50,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כסיוע לכיסוי הוצאותיה, בגין הכנת החומר למימון, עבור שירותי החברה המנהלת והיועצים השונים.

להסרת ספק, באשר למתחם המורכב מתתי מתחמים, יהיה המימון האמור לגבי המתחם כולו.

תשלום זה אינו מותנה באכרזת הממשלה על מתחם כמתחם לעיבוי.

ב. מימון החברה המנהלת

הכריזה הממשלה על מתחם כמתחם לעיבוי, תזכה הרשות המקומית במימון שכר טרחה לחברה המנהלת. מימון זה יועבר לרשות המקומית בהתאם לתעריף ולפי שלבי התשלום, כמפורט בקובץ זה בנספח מס' 9.

להסרת ספק - היו במתחם תתי מתחמים, יחושב שכר הטרחה לחברה המנהלת כאילו היה המתחם מיקשה אחת.

כאמור בסעיף 7.2 למכרז, שכר טרחה בגין ניהול תכנון ופיקוח על ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור ישולם לחברה המנהלת על-ידי הרשות המקומית מקרן הפרויקט (אך לא מהתקציב הממשלתי).

בכל מקרה, לא יינתן מימון למתחמים עבור ניהול תכנון, הממומן על ידי גורם אחר.

לעניין שכר הטרחה והתשלומים:

ביחס למצב הקיים, כאשר מדובר בשימושים שאינם למגורים - ייחשבו כל 70 מטרים מרובעים כיחידת דיור אחת ויהיו "שווה ערך" לעניין זה.

יובהר ויודגש, כי למרות ששטחי ההרחבה למגורים אינם בגדר יחידות דיור שלמות, ייחשבו כל 100 מטרים משטחי ההרחבות בבנייה החדשה (שטח עיקרי) כיחידת דיור אחת; כך גם בכל תוספת בנייה בשימושים שאינם למגורים (למעט מבני ציבור). וזאת, לצורך כל תחשיב שבו יש התייחסות ליחידות דיור חדשות.

להסרת ספק, יחידות דיור חדשות שלמות, יספרו ללא התייחסות לשטחן.

ג. מימון מתכנני התכנית המפורטת והיועצים הנלווים הכריזה הממשלה על מתחם כמתחם לעיבוי, תזכה הרשות במימון מתכננים ויועצים, לרבות מודד, לצורך הכנת תכנית מפורטת למתחם, על פי התעריפים שנקבעו לכך ובהתאם לשלבי התשלום, כמפורט בנספח מס' 10.

להסרת ספק - היו במתחם תתי מתחמים, יחושב שכר הטרחה למתכננים וליועצים כאילו היה המתחם מיקשה אחת.

בכל מקרה, לא יינתן מימון למתחמים עבור תכנון, הממומן על ידי גורם אחר.

5.3 קרן הפרויקט

עובר לאכרזה על המתחם וכתנאי לקבלת המימון האמור בסעיף 5.2.1 ב' ו-ג', תפתח הרשות המקומית חשבון בנק נפרד לפרויקט בבנק אוצר השלטון המקומי בע"מ, אשר ינוהל כקרן מיועדת (להלן קרן הפרויקט) ויחולו עליו הוראות סעיף 213 א' לפקודת העיריות (נוסח חדש) [כפי שתוקן בסעיף 2 (2) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 1999) תשנ"ט-1999]. לענין פרויקט זה, יחולו ההוראות גם על מועצות מקומיות.

כל התקבולים וההכנסות, לרבות ההכנסות מהיטל השבחה (אם קיים), מאגרות ומתשלומי החובה שייגבו ע"י הרשות כתוצאה מהפעילות במתחם המוכרז, יופקדו בקרן הפרויקט וינהלו כמשק כספי סגור.

כל תשלום שיתקבל מן המדינה על פי סעיף 5.3.1 ב' ו- ג' יופקד ישירות בקרן הפרויקט.

בעת פתיחת החשבון בבנק אוצר השלטון המקומי בע"מ, כאמור לעיל, תחתום הרשות על טופס "תנאי ניהול חשבון ייעודי" וכן על "הוראה בלתי חוזרת" לתשלום לחברה המנהלת, למתכננים וליועצים – הכל בהתאם לכללי פרויקט ההתחדשות העירונית. נוסח הטפסים מובא בנספח מס' 11 (יעודכן במועד מאוחר יותר).

רשות מקומית, שבתחומה אוכרזו מספר מתחמים, תפתח לכל מתחם חשבון נפרד ותב"ר נפרד.

הוראות נוספות לעניין ניהול הקרן, ראה סעיף 6 בנספח מס' 8.

5.4 תקבולים אחרים

הרשות המקומית רשאית לגייס מימון נוסף, לטובת תכנון וביצוע התשתיות, מוסדות הציבור ושטחי הציבור שבמתחם, ממקורות אחרים, הן ממשלתיים והן לא-ממשלתיים, ציבוריים ופרטיים כאחד, כדוגמת משרד החינוך ומשרד התחבורה, מפעל הפיס או תרומות מקרנות שונות.

תקבולים אלה יופקדו ישירות בקרן הפרויקט.

יש לפרט את התקבולים הצפויים בעת הגשת ההצעה למיון ולצרף את האישורים הרלבנטיים.

5.5 התקשרות בין משרד הבינוי והשיכון

לבין הרשות המקומית

לצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שיוכרזו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם משרד הבינוי והשיכון, בהתאם לנוסח המצורף כנספח מס' 8.

5.6 התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת,

מתכננים ויועצים וקבלני תשתיות ומוסדות ציבור

5.6.1 התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת

לצורך הגשת הצעותיה לוועדה ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שייבחרו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם חברה מנהלת, לפי העקרונות המפורטים בסעיף 2.2 לעיל.

הבדיקה והאישור של התשלומים המגיעים לחברה המנהלת ייעשו על ידי הרשות המקומית.

שכר הטרחה לחברה המנהלת ושלבי התשלום, כאמור בסעיפים 7 ו-8 למכרז, מובאים בנספח מס' 9 לקובץ ההנחיות.

5.6.2 התקשרות הרשות המקומית עם מתכננים ויועצים

הרשות המקומית תתקשר עם מתכננים ויועצים, לרבות מודד (כמפורט בנספח 10), בהתאם לשיקול דעתה, לכללים הנהוגים בה ותוך התייעצות עם החברה המנהלת.

מומלץ להתקשר עם מתכננים ויועצים בעלי ניסיון בהכנת תכניות שעניין התחדשות עירונית.

תעריפי התכנון ושלבי התשלום בגין השירותים הנדרשים מהמתכננים והיועצים לשם הכנת תכנית מפורטת (תב"ע) מפורטים בנספח מס' 10.

על הרשות המקומית להחתיים כל אחד מהמתכננים ומהיועצים האמורים על הטופס המצורף בנספח 30 בעניין חישוב התייקרויות, ולהעביר העתק הימנו למשרד הבינוי והשיכון כתנאי לביצוע התשלומים.

סקרים ועבודות יעוץ ותכנון יחודיים שאינם מפורטים לעיל

כאשר במתחם מסוים נדרשים סקרים ו/או עבודות יעוץ ותכנון, שאינם כלולים בשירותים המפורטים בנספח מס' 10, והם חיוניים להשלמת התכנית המפורטת, תגיש הרשות המקומית לאישורה של הוועדה הבינמשרדית, ולאחר התייעצות עם החברה המנהלת, את רשימת הסקרים והעבודות הנדרשים תוך פירוט הנימוקים בדבר נחיצות העבודות, המטלות והתוצרים באופן מדויק. כמו כן, תעביר הרשות המקומית לוועדה לפחות שלוש הצעות מחיר לכל עבודה.

הוועדה תבחן את נחיצות העבודה או הסקר, ואם תאשר את עריכתם – תקבע את שכר הטרחה הראוי בגין העבודה או הסקר.

5.6.3 התקשרות הרשות עם קבלני תשתיות ומוסדות ציבור

ההתקשרות עם קבלני התשתיות ומוסדות הציבור תיעשה על פי שיקול דעתה של הרשות המקומית ועל פי כל דין, תוך הסתייעות בחברה המנהלת.

5.7 אופן ביצוע תשלומי הוועדה

כללי

לשם אישור תשלומי הוועדה לרשות עבור מתחם שאוכרז, תעביר הרשות לוועדה את המסמכים הדרושים עבור כל תשלום כמפורט להלן. לאחר אישור התשלומים, יעביר משרד הבינוי והשיכון – בהתאם לחוזה שייחתם בין המשרד לבין הרשות – את הכספים ישירות לקרן הפרויקט.

הבדיקה והאישור של התשלומים למתכננים וליועצים יעשו על ידי הרשות בסיוע החברה. הבדיקה והאישור של התשלומים לחברה המנהלת יעשו על ידי הרשות בלבד.

זכות החתימה לענין כל תשלום – לחברה המנהלת, ליועצים ולמתכננים – תהיה בידי מוסמי החתימה של הרשות בלבד.

5.7.1 תשלום חד פעמי בגין הכנת החומר למיון

אישרה הוועדה מתחם במיון כמתחם הראוי לאכרזה על ידי הממשלה, יזכה האישור האמור את הרשות במימון חד-פעמי בסך של 50,000 ש"ח. אם ישולם מע"מ, תצטרף הרשות לדרישת התשלום חשבונית מס על-סך 58,500 ש"ח. תשלום זה יועבר לרשות תוך 40 יום ממועד פרסום רשימת המתחמים שעמדו בדרישות המיון.

באחריות הרשות לשלם לחברה המנהלת, ליועצים ולמתכננים (במידה ונשכרו) את ההוצאות הקשורות בהכנת החומר למיון.

5.7.2 תשלומי הממשלה לרשות המקומית בגין החברה המנהלת

לעניין חישוב שכר טרחה, כולל פרמיות:
לעניין המצב הקיים, כאשר מדובר בשימושים שאינם למגורים - ייחשבו כל 70 מטרים מרובעים כיחידת דיור אחת ויהיו "שווה ערך" לעניין זה.
יובהר ויודגש, כי למרות ששטחי ההרחבה למגורים אינם בגדר יחידות דיור שלמות, ייחשבו כל 100 מטרים בבנייה החדשה (שטח עיקרי) משטחי ההרחבות כיחידת דיור אחת; כך גם בכל תוספת בנייה בשימושים שאינם למגורים (למעט מבני ציבור). וזאת, לצורך כל תחשיב שבו יש התייחסות ליחידות דיור חדשות.
להסרת ספק, יחידות דיור חדשות שלמות, יספרו ללא התייחסות לשטחן.

א. תשלום חודשי קבוע

החברה תגיש לרשות חשבון חודשי בצירוף הטופס המצוין, בין השאר את כל אחד משלבי ההליך הסטטוטורי (השלבים נזכרים בסעיף 8.1 למכרז), וכן את מספר יחידות הדיור הקיימות לפי קובץ ארנונה – ראה נספח מספר 14.

- חשבונית העיסקה, לרבות ההתייקריות שבה, תיבדק על ידי מוסמכי החתימה שהרשות מינתה מטעמה, תוך 7 ימים מקבלתה.
- אם החשבונית אושרה, תדרוש הרשות מהחברה חשבונית מס ותעביר לוועדה, תוך 7 ימים מקבלתה, דרישה לתשלום (ע"פ הנוסח שבנספח מס' 14) בצירוף תצלום של חשבונית המס.
- מרכזלת הוועדה תבדוק האם החשבון עומד בתנאי המכרז, לאור המסמכים והנתונים שהמציאה הרשות.
- אם החשבון אושר על ידי מרכזלת הוועדה, היא תעבירו לחשב משב"ש, לא יאוחר מ- 7 ימים מקבלתו.
- אם החשבון לא אושר על ידי מרכזלת הוועדה, היא תורה על הפסקת התשלום, תחזירו לרשות לא יאוחר מ- 7 ימים מקבלתו, תוך פרוט התיקונים הנדרשים.

מסלול עיבוד

• חשב משב"ש יעביר את התשלום לקרן הפרויקט, לא יאוחר מ- 14 ימים מקבלת החשבון בחשבות.

• הרשות תעביר את התשלום לחברה המנהלת לא יאוחר מ- 14 יום ממועד הפקדתו בקרן הפרויקט.

הערה: כאמור בסעיף 7.3(ה) למכרז, התשלום החודשי הקבוע יופסק אם יחול עיכוב בהליכי האישור הסטטוטורי, מעבר לפרקי הזמן הנזכרים בסעיף זה.

ב. ניהול ותיאום תכנון

התשלומים לרשות עבור החברה המנהלת בגין שכר הטרחה לניהול ותיאום התכנון ישולמו ע"פ שכר התכנון שהוזכר בסעיף 7.1 למכרז ובהתאם לשלבי התשלום המפורטים בסעיף 8.1 למכרז.

החברה תגיש לרשות את המסמכים הבאים לשם אישור התשלומים בכל אחד משלבי התשלום:

❖ שלב הגשת התכנית המפורטת לוועדה המקומית לתכנון ובנייה

• עם הגשת התכנית המפורטת לוועדה המקומית, תגיש החברה לרשות חשבון על סך של 10% משכר ניהול ותיאום תכנון (ראה נספח מס' 15).

• לחשבון יצורפו תשריט וטבלת תכולת מגרשים, המפרטת בין היתר את גודל המגרשים, זכויות הבנייה ושימושי קרקע מותרים. כמו כן יצורף תצהיר של מהנדס/ת הרשות בדבר עמידת התכנית בעקרונות התכנון שאישרה הוועדה במיין וכן בדבר מועד הגשת התכנית לוועדה המקומית, תוך ציון המועד הצפוי לדיון בוועדה המקומית בתכנית.

❖ שלב הגשת התכנית המפורטת לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

• עם הגשת התכנית המפורטת לוועדה המחוזית, תגיש החברה לרשות חשבון על סך של 10% משכר ניהול ותיאום התכנון (ראה נספח מס' 16).

• לחשבון יצורפו צילום של העמוד מהתכנית עליו יש חותמת "התקבל בוועדה המחוזית", וכן תצהיר של מהנדס/ת הרשות בדבר עמידת התכנית בעקרונות התכנון שאישרה הוועדה במיין וכן בדבר מועד הגשת התכנית לוועדה המחוזית.

❖ שלב הפקדה להתנגדויות

• עם פרסום בעיתונות על הפקדת התכנית להתנגדויות בוועדה המחוזית, תגיש החברה לרשות חשבון על סך של 20% משכר ניהול ותיאום התכנון (ראה נספח מס' 17).

• לחשבון יצורפו צילום של עמוד העיתון בו מתפרסמת ההודעה על הפקדת התכנית להתנגדויות, כולל תאריך הפרסום, וכן תצהיר של מהנדס/ת הרשות בדבר עמידת התכנית בעקרונות התכנון שאישרה הוועדה במיון.

❖ שלב מתן תוקף

• עם פרסום בעיתונות בדבר מתן תוקף לתכנית, תגיש החברה לרשות חשבון על יתרת שכר ניהול ותיאום התכנון (ראה נספח מס' 18). חשבון זה יכלול חישוב של שכר הטרחה הכולל, שהותאם למספר המטרים המרובעים בתכנית שאושרה, בניכוי התשלומים ששולמו לחברה בשלבים הקודמים.

• לחשבון יצורפו תכנית מלאה (תשריט + הוראות התכנית), עמוד העיתון בו מתפרסמת ההודעה על מתן תוקף לתכנית, כולל תאריך הפרסום, וכן תצהיר של מהנדס/ת הרשות בדבר עמידת התכנית בעקרונות התכנון שאישרה הוועדה במיון.

ג. פרמיות

הערה: כל התשלומים, שהוועדה התחייבה לשלם כפרמיה, כאמור בסעיף 7.4 למכרז, ישולמו בתנאי מפורש של דיווח בכתב על ידי הרשות על כי נתמלאו כל התנאים המצטברים, המצדיקים את תשלום הפרמיה ובצירוף תיעוד המוכיח זאת.

פרמיה מכל סוג שהוא לא תשולם, אם לא נתמלא בפועל תנאי כלשהו מן התנאים המפורטים במכרז ולהלן, או לא הוגשו במועדים ובאופן המפורט בקובץ ההנחיות ובהסכם (נספח מס' 8) כל המסמכים, האישורים, האסמכתאות והחשבונות

מסלול עיבוד

הנדרשים לקבלת הפרמיה. לא תישמע לעניין תשלום הפרמיות טענה כי התנאים לא נתמלאו מסיבה מוצדקת או מסיבה שאינה תלויה בחברה או ברשות, או בשל עיכוב כלשהו, לרבות כוח עליון.

פרמיות בגין השלמת תכנון

מובהר, כי פרמיה להשלמת התכנון תינתן רק בגין תכנית אשר במועד האכרזה טרם הופקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

לשם קבלת פרמיות בגין השלמת תכנון, כאמור בסעיף 7.4.1 למכרז, תגיש החברה לרשות את בקשתה לתשלום בצירוף החשבון שאושר בגין שלב מתן תוקף לתכנית (נספח מס' 18), על גבי הטופס המצורף כנספח מס' 19.

דרישת הרשות מהמשרד תוגש לא יאוחר מ-60 ימים מפרסום בעיתונות על מתן תוקף לתכנית (להלן מועד הפרסום). לא הגישה הרשות דרישה לתשלום הפרמיות במועד הנקוב בקובץ ההנחיות, לא תהא הרשות זכאית לתשלום כלשהו בגין הפרמיה.

פרמיות בגין הוצאת היתרי בנייה

מובהר, כי לעניין זה – היתר בנייה משמעו: היתר בנייה תקף וחתום כדין להקמת מבנה (למעט היתר לעבודות חפירה או היתר לעבודה מצומצמת) שמולאו כל התנאים לקבלתו ושולמו בגין קבלתו כל האגרות, ההיטלים ותשלומי החובה וניתן בפועל לבעל ההיתר (להלן – היתר הבנייה).

מובהר, כי הפרמיה כמפורט תשולם רק בגין הוצאת היתר בנייה לאחר פרסום מתן תוקף לתכנית המפורטת.

מסלול עיבוד

לשם קבלת פרמיות בגין הוצאת היתרי בנייה, כאמור בסעיפים 7.4.2 ו- 7.4.3 למכרז, תגיש החברה לרשות את בקשתה על גבי הטפסים המצורפים כנספח מס' 20 (עבור פרמיה תוך 3 שנים ממתן תוקף לתכנית) ו/או נספח מס' 21 (עבור פרמיה בתום תקופת האכרזה), כאשר הפרטים מולאו בהם כנדרש בצירוף תצהיר (מאומת ע"י עו"ד) של מהנדס/ת הרשות כי בדק את הפרטים ומצאם נכונים. כמו כן, יש לצרף צילום של היתרי הבנייה.

דרישת הרשות מהמשרד תוגש לא יאחר מ-60 ימים מתום שנה, שנתיים או שלוש ממועד הפרסום או מתום תקופת החוזה – לפי המוקדם מביניהם ובהתאמה. לא הגישה הרשות דרישה לתשלום הפרמיות במועד הנקוב בקובץ ההנחיות, לא תהא הרשות זכאית לתשלום כלשהו בגין הפרמיה.

בכל שלב ובכל חשבון יבוצעו הפעולות הבאות:

- חשבונית העיסקה, לרבות ההתייקרויות שבה, תיבדק על ידי מוסמכי החתימה שהרשות מינתה מטעמה, תוך 7 ימים מקבלתה.
- אם החשבונית אושרה, תדרוש מהחברה חשבונית מס ותעביר לוועדה, תוך 7 ימים מקבלתה, בצירוף החשבון ותצלום של חשבונית המס.
- הגורמים המוסמכים ברשות יבדקו את חשבונית המס, לרבות ההתייקרויות שבה, ואת המסמכים המצורפים ויאשרו אותם. כן, יצרפו תצהיר כי התכנית עומדת בתנאי האכרזה.
- אישור החשבונית מהווה אישור הרשות כי העבודות והשירותים בוצעו בהתאם לאמור במכרז, בקובץ ההנחיות ובחוזים שנחתמו.
- אם החשבונית אושרה, תעביר הרשות לוועדה, לא יאחר מ-10 ימים מקבלתה, דרישה לתשלום (ע"פ הנספח הרלבנטי), בצירוף העתק של חשבונית המס והמסמכים המפורטים לעיל.
- אם התכניות אינן מתאימות לעקרונות התכנון שאישרה הוועדה במיון, תדווח על כך הרשות לוועדה. במקרה זה, עשויה הוועדה להחליט על ביטול האכרזה.

מסלול עיבוד

- מרכז/ת הוועדה תבדוק האם החשבון עומד בתנאי המכרז, לאור המסמכים והנתונים שהמציאה הרשות.
- אם החשבון אושר ע"י מרכז/ת הוועדה, הוא יועבר לחשב משב"ש, לא יאוחר מ- 10 ימים מקבלתו.
- אם החשבון לא אושר ע"י מרכז/ת הוועדה, הוא יוחזר לרשות לא יאוחר מ- 10 ימים מקבלתו תוך פירוט התיקונים הנדרשים. הרשות תעביר את פירוט התיקונים הנדרשים לחברה.
- חשב משב"ש יעביר את התשלום לקרן הפרויקט, לא יאוחר מ- 14 ימים מקבלת החשבון בחשבות.
- הרשות תעביר את התשלום לחברה, תוך 14 יום ממועד הפקדתו בקרן הפרויקט.

5.7.3 תשלומי הממשלה לרשות המקומית בגין מתכננים ויועצים

הרשות המקומית תשלם למתכננים וליועצים, לרבות מודד, את שכר טרחתם עבור הכנת התכנית המפורטת ע"פ התעריף ושלבי התשלום המובאים בנספח מס' 10.

סדרי התשלומים למתכננים וליועצים ייקבעו בחוזה בין הרשות לבין היועצים והמתכננים. לחוזה זה יצורף נספח (ראה טופס המובא כנספח מס' 30) בעניין חישוב התייקרויות. עליו יחתום כל אחד מהמתכננים ומהיועצים. על הרשות להעביר העתק מנספח זה למשרד הבינוי והשיכון כתנאי לביצוע התשלומים לרשות.

בכל שלב ובכל חשבון יבוצעו הפעולות הבאות:

הערה: מומלץ להגיש לוועדה את החשבונות יחד עם חשבונות החברה. כאשר חשבונות המתכננים והיועצים מוגשים עוד בטרם הגשת חשבונות החברה בכל שלב, יש לצרף לחשבון את המסמכים הנזכרים בסעיף 5.7.2 ב' לעיל. בכל מקרה, בחשבון הראשון אותו מגישים המתכננים והיועצים, יש לצרף אישור

מהנדס/ת הרשות על בחירת החלופה המועדפת לתכנית המפורטת ועדכון הפרוגרמה בהתאם.

- היועץ/המתכנן יגיש לרשות המקומית את חשבונית העיסקה.
- הגורמים המוסמכים ברשות יבדקו את החשבונית, לרבות ההתייקרויות שבה, ואת המסמכים המצורפים ויאשרו אותם, תוך 10 ימים מקבלתה.
- אישור החשבון מהווה אישור הרשות כי העבודות והשירותים בוצעו בהתאם לאמור במכרז, בקובץ ההנחיות ובחוזים שנחתמו.
- אם החשבונית אושרה, תדרוש הרשות מהחברה חשבונית מס ותעביר לוועדה, לא יאוחר מ- 7 ימים מקבלתה, דרישה לתשלום (ע"פ הנספח הרלבנטי), בצירוף העתק של חשבונית המס והמסמכים הנדרשים.
- אם החשבון אושר ע"י מרכזת הוועדה, הוא יועבר לחשב משב"ש, לא יאוחר מ- 10 ימים מקבלתו.
- אם החשבון לא אושר ע"י מרכזת הוועדה הוא יוחזר לרשות לא יאוחר מ- 10 ימים מקבלתו תוך פירוט התיקונים הנדרשים. הרשות תעביר את התיקונים הנדרשים ליועץ/למתכנן.
- חשב משב"ש יעביר את התשלום לקרן הפרויקט, לא יאוחר מ- 14 ימים מקבלת אישור החשבון בחשבות.
- הרשות תעביר את התשלום ליועץ/למתכנן לא יאוחר מ- 14 יום ממועד הפקדתו בקרן הפרויקט.

5.8 תשלומים בגין ניהול תכנון תשתיות, שטחי ציבור ומוסדות ובגין פיקוח על ביצועם

הרשות המקומית תשלם לחברה המנהלת את שכר הטרחה בגין ניהול תכנון ופיקוח על ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור ע"פ התעריף הנזכר בסעיף 7.2 למכרז, בניכוי שיעור ההנחה שנקבה החברה בהצעתה למכרז או בשיעור נמוך יותר

מסלול עיבוד

שייקבע בין החברה לרשות, ובהתאם לשלבי התשלום המפורטים בסעיף 8.2 למכרז.

5.9 מקורות מימון

פעולות	גורם מממן	גוף מבצע	גורם אחראי
הגשת מתחם למיון	הרשות המקומית בסיוע מענק ממשלתי חד פעמי (במקרה של עמידה בתנאי המיון)	רשות מקומית בסיוע החברה המנהלת	רשות מקומית
ניהול ותיאום התכנון הסטטוטורי	החזר ממשלתי	החברה המנהלת	רשות מקומית
הכנת מסמכי התכנון הסטטוטורי	החזר ממשלתי	מתכננים ויועצים	רשות מקומית בסיוע החברה המנהלת
ניהול תכנון תשתיות ומוסדות ציבור	הכנסות הפרוייקט ומקורות אחרים	החברה המנהלת	רשות מקומית
תכנון תשתיות ומוסדות ציבור	הכנסות הפרוייקט ומקורות אחרים	מתכננים ויועצים	רשות מקומית בסיוע החברה המנהלת
ניהול ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור	הכנסות הפרוייקט ומקורות אחרים	החברה המנהלת	רשות מקומית
ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור	הכנסות הפרוייקט ומקורות אחרים	קבלנים	רשות מקומית בסיוע החברה המנהלת

פרק 6: מעקב, דיווח ובקרה

6.1 כללי

כל הפעילות בפרויקט נתונה למעקב הרשות המקומית בסיוע החברה המנהלת – הן לגבי מהות הפעילות והן לגבי התקציב. החברה, לאחר עריכת בקרה, תדווח לרשות ותגיש לה את האסמכתאות הנדרשות. הרשות תבקר ותדווח לוועדה על כל הנושאים שיפורטו להלן.

הממשלה שומרת לעצמה את הזכות להפעיל מערכת בקרה על פעילות הרשות המקומית במהלך תקופת האכרזה, ובין היתר לבדוק את המערכת התקציבית והנהלת החשבונות של הרשות לעניין פרויקט זה.

6.2 דיווחי החברה המנהלת לרשות המקומית

החברה תדווח לרשות, על פי דרישה ובכל עת, על כל דבר ועניין הקשור במישרין או בעקיפין בפרויקט.

החברה תגיש לרשות דו"חות חצי-שנתיים, או דו"חות לפי דרישה, לא יאוחר מ-30 יום מיום סיום מחצית השנה ממועד האכרזה.

החברה תכין תיק קבוע בו הנתונים והמידע כמפורט להלן:

- העתק החלטת הממשלה בדבר האכרזה.
- העתק החלטה של מועצת הרשות על פתיחת תב"ר.
- אישור של הממונה על המחוז במשרד הפנים על פתיחת תב"ר.
- פרוטוקולים של החלטות מועצת הרשות הרלבנטיות למתחם.
- חוזים עם החברה המנהלת, מתכננים, יועצים וקבלנים.
- דו"חות חצי-שנתיים או תקופתיים אחרים הנוגעים למתחם.
- פירוט התשלומים לסוגיהם.
- אישורים הנדרשים לצורך תשלומים ופרמיות, כמפורט בפרק 5.
- כל מידע רלבנטי אחר באשר לפעולות במתחם.

6.2.1 מעקב החברה אחר פעילות המתכננים והיועצים

החברה תדווח לרשות על מהלך האישור הסטטוטורי של התכניות, ובפרט אם חלו שינויים בפרוגרמה שאישרה הוועדה במיין, וכן על עמידה בלוחות הזמנים.

6.2.2 מעקב החברה אחר פעילות הקבלנים

החברה תדווח לרשות על התקדמות תכנון והוצאת היתרים של מוסדות הציבור, שטחי הציבור והתשתיות, על ביצועם ועל עמידה בלוחות הזמנים, הכל ביחס לתכנית הפיתוח שאישרה הוועדה במיין ולחזזה שייחתם בין הרשות לקבלנים.

6.2.3 מעקב החברה אחר הפעילות הפרטית

החברה תדווח לרשות על הוצאת היתרי בנייה והתחלות עבודה במגרשים הפרטיים.

6.3 דיווחי הרשות המקומית לוועדה הבינמשרדית

6.3.1 דיווח הרשות על הפעילות במתחם

הרשות תדווח לוועדה בכל מחצית השנה ממועד האכרזה על הפעילות במתחם ביחס לתכנית הפיתוח שאישרה הוועדה במיין, תוך ציון עמידה בלוחות זמנים כמפורט בתכנית.

הרשות תדווח לוועדה על מהלך האישור הסטטוטורי של התכניות ושלביו, ובפרט אם חלו שינויים בפרוגרמה שאישרה הוועדה במיין.

הרשות תגיש לוועדה דו"חות חצי-שנתיים, וכן דו"חות בכל עת לפי דרישה, בחתימת ראש הרשות והגזבר.

בנוסף, כל דו"ח חצי-שנתי יוגש על גבי הטפסים המובאים בנספחים מס' 12 ו-13 ויכלול את שני החלקים הבאים:

חלק א' - ריכוז התשלומים והתקבולים בתב"ר:

הצגת תנועת התקבולים והתשלומים בתב"ר, יתרות פתיחה לתחילת השנה, עודף וגרעון זמני בתב"ר בסוף התקופה וכן נתוני שנה קודמת להשוואה.

חלק ב' - ביקורת וניהול שוטף:

הרשות תבחן את הניהול השוטף של הפרויקט על פי הפרמטרים הבאים: הכנת האומדן התקציבי וקביעת מקורות המימון, תקינות התקשרויות (תיבדק גם על ידי היועץ המשפטי של הרשות), עריכת מכרזים לקבלנים ולמפקחים, עריכת חוזים, הוצאת צו תחילת עבודה, קיום פיקוח צמוד, תוספות ושינויים, פרוטוקולים, עמידה בלוחות זמנים, אישור חשבונות חלקיים וסופיים, ערבויות, התייקרויות, התאמה של מקורות המימון לתקציב המאושר, חריגות מהתקציב.

- ✓ יש להציג את הדו"ח באלפי ש"ח.
- ✓ יש לוודא התאמת עודף/גרעון בתב"ר למוצג במאזן הרשות.
- ✓ יש לוודא שקיימת זהות בין נתוני יתרת פתיחה תקבולים ותשלומים שנצברו לתחילת השנה לבין יתרות תקבולים ותשלומים שנצברו לסוף שנה קודמת.
- ✓ יש לפרט את הרכב התקבולים ממשרדי הממשלה השונים.
- ✓ יש לפרט מקורות מימון אחרים, במידה וישנם.
- ✓ יש להעביר דו"ח התאמת בנק של קרן הפרויקט, חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות.

הרשות תמנה מבין אנשיה בעל תפקיד שיהא אחראי על בדיקת דו"חות המעקב והבקרה של החברה המנהלת. לאחר אישור תקינות הדו"ח החצי-שנתי, הוא יוגש ע"י הרשות לוועדה תוך 45 יום מיום סיום מחצית השנה.

הרשות תדרוש מן החברה לתקן דו"חות שהגישה לה, להוסיף עליהם ולשנותם – אם נתגלו פגמים בהם. הכל כדי לאפשר לרשות לעמוד בלוח הזמנים לדיווח הקבוע בנהל זה וככל שתדרוש הוועדה.

6.3.2 דיווח הרשות על פעילות החברה המנהלת

הרשות תדווח לוועדה בתום כל שנה ממועד האכרזה על תקינות עבודתה של החברה ועמידתה במטלות שהוצבו לה.

כמו כן, תדווח הרשות לוועדה אם יחולו שינויים בהרכב האישי של בעלי התפקידים, נותני השירותים בחברה.

6.3.3 דיווח הרשות על פעילות המתכננים והיועצים

הרשות תדווח לוועדה על כל התקשרות עם מתכננים ויועצים, לשם הכנת התכנית המפורטת (תב"ע).

כמו כן, תדווח הרשות לוועדה על ביטול התקשרות – אם ארע ביטול כזה.

פרק 7: העדר ניגוד עניינים

הרשות המקומית לא תתקשר עם חברה מנהלת, אם קיים ניגוד עניינים בין הרשות לבין אותה חברה.

1. בסעיף זה "חברה מנהלת" – החברה, בעל מניות שיש לו שליטה בחברה, מנהל וכל נושא תפקיד בה, כאמור בסעיף 10 למכרז, לרבות "קרוב" של כל אחד מאלה.

"קרוב" – בן זוג, הורה, הורי הורה, צאצא, צאצא של בן זוג, אח/אחות ובני זוגם של כל אחד מהם.

2. נושאי תפקידים ברשות, לרבות ראש הרשות, מהנדס הרשות, גזבר הרשות וכל המעורבים בפרויקט בדרך ישירה או עקיפה, וכן החברה המנהלת כמשמעותה בסעיף 1 דלעיל, לא יהיו "בעלי עניין" במתחם.
"בעל עניין" – בעל זכויות בנכס או זכויות לנכס במתחם המוכרז, לרבות קרובו – כאמור לעיל.

3. החברה לא תקבל כל "טובת הנאה", לבד משכר טרחה בגין פעילויותיה בפרויקט ההתחדשות העירונית.

4. לא יהיה חבר מועצה, לרבות ראש המועצה או עובד מועצה, בין נושאי התפקידים בחברה המנהלת לפי סעיף 10 למכרז, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

5. כללים אלה ייכללו, בין היתר, בחוזה בין הרשות המקומית לבין החברה המנהלת.