

מבוא

האוגדן לרשויות המקומיות נועד לרכז את עקרונות הפעלת פרויקט ההתחדשות העירונית ואת דרכי הביצוע במתחמים שיימצאו ראויים להיכלל בפרויקט ויוכרזו כמתחמי התחדשות.

באוגדן מתוארים המאפיינים של פרויקט זה ויעדיו, הגופים שיפעלו בו, מטלותיהם, אחריותם וכן חלקה של הממשלה בתהליך ההתחדשות.

האוגדן מסביר את תנאי הסף לאישורם של מתחמים ואכרזתם כמתחמי התחדשות עירונית, את אמות המידה והשיקולים לבחירה ואת דרך הדירוג בעת הבחירה.

כן, מפרט האוגדן את אופן הגשת ההצעות על ידי הרשות המקומית ומציין את פרטים שייכללו בכל הצעה, המסמכים שיצורפו אליה והדרישות שיועמדו בפני הרשות המקומית על מנת להשתלב בפרויקט, ועל המטלות שיוטלו עליה בכל משך הפרויקט, בין היתר: אחריות לקידום תכנון, אישור תכניות, תכנון וביצוע הפיתוח, הקמת מוסדות ציבור וסיוע והסברה לתושבים.

האמור באוגדן נועד לאפשר לרשות המקומית לבחון ולשקול את התאמתם של המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית לאמות המידה שנקבעו, לצרכי הישוב והתושבים, את היתרונות הצפויים להם וכן את המסגרות התקציביות העומדות לרשות המקומית או את מקורות המימון שהיא צופה כי יהיו בידה במשך הפרויקט.

הרשויות המקומיות מתבקשות לערוך בדיקות אלה בכובד ראש מירבי.

האוגדן הינו בבחינת אוסף הנחיות וביאורים ואין הוא יוצר התחייבות או הבטחה מינהלית מכל סוג שהוא מצד הוועדה הבין-משרדית והממשלה כלפי הרשות המקומית, החברה המנהלת או כל גורם אחר.

בנוסף, תהא הוועדה הבין-משרדית רשאית להודיע על ביטולה של אכרזה אם ארעו שינויים במאפיינים שהביאו להכללתו של המתחם בפרויקט או בשל אי התקדמותו של הפרויקט בהתאם ללוח הזמנים שנקבע או מסיבות שלטוניות.

הפרויקט הוא כל כולו באחריות הרשות המקומית.

הוועדה הבין-משרדית רשאית לשנות את ההוראות שבאוגדן 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 שבאוגדן.

לקבלת הבהרות, ניתן לפנות אל עינת גנון, מרכזת הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית, באגף תכנון ערים, משרד הבינוי והשיכון.
נבקשכם להודיע לנו מיהו איש הקשר ברשות המקומית, אליו נשלח בעתיד עדכונים של האוגדן.

אנו מקווים כי הרשויות המקומיות יסתייעו באוגדן להצלחת מעשה ההתחדשות העירונית.

תוכן העניינים

1. כללי

1.1 רקע

עקרונות המסלול החדש

1.2 המשתתפים בפרויקט "ההתחדשות העירונית" ותפקידם

1.3 עיקרי התהליך

2. בחירת חברה מנהלת

2.1 כללי

2.2 עקרונות התקשרות רשות מקומית – חברה מנהלת

2.3 רשימת החברות במאגר

3. בחירת מתחמים

3.1 מיון ראשון

3.2 מיון סופי

4. ניהול הפעילות במתחמים

4.1 פעולות הכנה

4.2 פעולות הסברה לתושבים

4.3 התקשרות עם מתכננים ויועצים

4.4 קידום תכנון סטטוטורי ואישורו

4.5 קידום תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות

4.6 התקשרות עם קבלנים וביצוע מוסדות ציבור ותשתיות

4.7 פיקוח על הביצוע

4.8 מעקב, דיווח ובקרה

4.9 תום תקופת האכרזה

5. התקשרויות ומימון

- 5.1 כללי
- 5.2 מימון ממשלתי
- 5.3 קרן הפרויקט
- 5.4 תקבולים אחרים
- 5.5 התקשרות בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית
- 5.6 התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת, מתכננים ויועצים וקבלני תשתיות ומוסדות ציבור
- 5.7 אופן ביצוע תשלומים
- 5.8 מקורות מימון

6. מעקב, דיווח ובקרה

- 6.1 כללי
- 6.2 דיווחי החברה המנהלת לרשות המקומית
- 6.3 דיווחי הרשות המקומית לוועדה הבינמשרדית

7. שינויי חקיקה

8. העדר ניגוד ענינים

נספחים

- 1. מכרז חברות מנהלות
- 2. מתכונות הגשה לצורך קבלת הסכמות מגורמי התכנון
- 3. טפסים

תאריך: 13.10.99

פרק 1: כללי

1.1 רקע

תכניות שונות ברמה ארצית, כגון "ישראל 2020", תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולקליטת עלייה (תמ"א 31) וכן תכנית מתאר ארצית לבנייה ולפיתוח (תמ"א 35) שבהכנה, קבעו כי חלק גדול ככל הניתן מהבינוי העתידי של ישראל צריך להתבצע במסגרת השטחים המבונים. כך, יישמרו שטחים פתוחים וייעשה שימוש יעיל בקרקע, בתשתיות ובמוסדות ציבור. צפוי, כי תוספת בנייה זו תגרום להתחדשות המלאי הבנוי ותמנע הידרדרותן של שכונות, מן ההיבט הפיזי והחברתי.

על מנת לקדם יעדים אלה, הקימה הממשלה בשנת 1996 ועדת היגוי לעידוד השיקום הפיזי של מרכזי ערים בישראל בראשותו של מר איתי אייגס ממשרד האוצר ובהשתתפות נציגי הממשלה והשלטון המקומי. מטרתה המרכזית של הוועדה היתה "לאפשר תוספת בנייה בקרקע מבונה בטווחי זמן שונים וניצול יעיל של מלאי הבינוי הקיים".

הוועדה הגישה דו"ח ביניים בנושא "פינוי ובינוי" ובו המלצות בדבר הפעלת **מסלול חדש שיחול על מתחמים נבחרים**. החלטת הממשלה מספר 4342 מתאריך 13.9.98 בנושא פינוי-בינוי אימצה את המלצות הדו"ח, את מערך הכללים וההטבות שהוא מציע להחיל לגבי מתחמים אלה, את הדרכים לבחירתם ואת אכרזתם כמתחמים להתחדשות עירונית. ההמלצות מתייחסות לפעולות הממשלה, הרשות המקומית, הדיירים והיזמים שיבקשו להיות שותפים בתהליך.

לאור הניסיון המצטבר נמצא כי נודעת השפעה רבת משקל לגורמים הבאים בהצלחת עסקאות פינוי-בינוי: תוספת זכויות בנייה, קיום ודאות תכנונית, שמירה מירבית על מערך החלקות והתשתיות הקיים, יצירת אפשרות לקשר ישיר בין הדיירים והיזמים והקמת מסגרת ארגונית מסייעת.

בהתאם להחלטה מס' 4342, פועלת הממשלה לביצוע שינויים ותיקונים תחקיטיים. יובהר בזאת כי ללא אישור השינויים החקיקתיים המוצעים, יפעל הפרויקט במסגרת החקיקה הקיימת. דו"ח הביניים המלא - ראה נספח מספר 1 במכרז החברות המנהלות.

לשם יישום החלטתה, הקימה הממשלה את **הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית (להלן "הוועדה")**. הוועדה מפעילה מסלול חדש באזורים מבונים, אשר יוכרזו על ידי הממשלה כמתחמי פינוי-בינוי (להלן "מתחמים להתחדשות עירונית").

המסלול החדש בא ליצור תנאים המעודדים פעילות שוק, לא ממסדית. פעילות זו תבוצע באופן בלתי אמצעי על ידי בעלי הזכויות בנכסים ו/או יזמים מטעמם. המערכת הציבורית תתמוך ביצירת תנאים המאפשרים פעילות זו כמפורט להלן, כאשר הרשות המקומית תהיה האחראית הבלעדית על קידום הפעילות במתחמים שיוכרזו.

מסלול זה מתאים למתחמים מסוימים בעלי מאפיינים שיוגדרו בהמשך אוגדן זה ויופעל במתחמים אלה מבלי שתהיה כוונה לראות בו פתרון ארצי כולל.

תוספת זכויות הבנייה, שיביא עימו התכנון החדש, תשפר את התנאים לקיום פעילות פינוי ובינוי במתחמים ובכך צפוי כי תהא גורם מניע לתהליכי התחדשות עירונית על ידי כוחות השוק.

עקרונות המסלול החדש:

- ✓ התמקדות בשכונות נבחרות, המתאימות לפעילות זו.
- ✓ הובלת המהלך כולו, עד לשלב ביצוע העסקאות, על ידי הרשות המקומית.
- ✓ מימוש פעילות ההתחדשות העירונית (הפינוי והבינוי) על ידי בעלי הזכויות בנכסים והיזמים/הקבלנים מטעמם, ובאחריותם הבלעדית.
- ✓ יצירת מסגרת ארגונית מקומית מסייעת להאצת התהליכים ולהסברת הפרויקט לבעלי זכויות בנכסים.
- ✓ הכנת תכנון הנשען על התשתיות הקיימות תוך שמירה מירבית על הפרצלציה הקיימת, על מנת לאפשר מימוש עסקאות בדידות בכל חלקה, במידת האפשר.
- ✓ קידום תכנון סטטוטורי לתוספת זכויות בנייה ויצירת ודאות תכנונית.
- ✓ הבטחת מימון ציבורי למרכיב התכנון לשינוי זכויות.
- ✓ הבטחת מימון החלקים הציבוריים של הפרויקט, על ידי ייעוד ההכנסות מתשלומי החובה שייגבו בקשר לפרויקט למטרה זו, 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 הנכסים.

1.2.1 הוועדה הבינמשרדית להתחדשות עירונית

הרכב הוועדה: נציג משרד הבינוי והשיכון – יו"ר הוועדה, נציגי המשרדים הבאים חברים בוועדה: משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה, 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 מאגר חברות מנהלות שתפקידן לסייע לרשויות המקומיות בקידום המתחמים.
- ✓ בחירת המתחמים הראויים ומתן המלצה לממשלה להכרזתם כמתחמים להתחדשות עירונית.
- ✓ הכנת הצעה לתקציב שנתי כולל והגשתה לממשלה.
- ✓ 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 במתחמי התחדשות העירונית בכל הקשור בפרויקט זה.

פעילויות הרשות

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

✓ התקשרות בחוזה עם חברה מנהלת מתוך מאגר החברות, שנבחרו במכרז לצורך המשימות הדרושות לקידום תהליך ההתחדשות העירונית (רשימת החברות 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 מספר 1 - מכרז חברות מנהלות).

✓ הצעת מתחמים למיון סופי, בסיוע החברה המנהלת, בצירוף כל המסמכים והמידע הדרושים (ראה פרק 3 להלן - בחירת מתחמים).

✓ 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 הסטטוטורי במתחם, עד אישורו, בסיוע החברה המנהלת.
- ✓ תכנון וביצוע עבודות הפיתוח והקמת מוסדות ציבור במתחם, בסיוע החברה המנהלת, בהתאם לתכנית שהוגשה לוועדה למיין הסופי ואושרה 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'.
- ✓ 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 למיין הסופי:
- סיוע לרשות בהכנת החומר הדרוש לשם הגשת המתחם לוועדה למיין הסופי.

✓ ניהול ותיאום תכנון:

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

✓ פעולות ארגון וסיוע לתושבי המתחם:

קיום מגע שוטף עם תושבים/בעלי זכויות בנכסים ותהיה זמינה 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 ציבור כמתחייב מן הפרויקט, כולל: סיוע בהתקשרות עם המתכננים ועם 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 חשלום, 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 דוחות כספיים לרשות, לפחות כל שלושה 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 תבוצענה בידי בעלי הזכויות בנכסים ובאחריותם המלאה והבלעדית. פעולות אלו, לרבות הוצאת היתרי בנייה, פעילות הבנייה וכל הכרוך בכך, ייעשו אם באמצעות יזמים מטעמם, אם באמצעות התארגנות עצמית או בכל דרך שיבחרו בה בעלי הזכויות בנכסים.

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

1.3 עיקרי התהליך

פעולת הכנה - הקמת מאגר חברות מנהלות

הוועדה בחרה, באמצעות מכרז, 18 חברות מנהלות אשר יכללו במשך שנתיים במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית. לאחר שנה תהיה הוועדה רשאית לצאת למכרז נוסף לצורך הרחבת המאגר. כן, רשאית הוועדה לאחר שנתיים להחליט כי המאגר יתקיים לתקופה נוספת או ישונה הרכבו במכרז חדש. רשימת החברות במאגר – ראה סעיף 2.3 להלן. הרשויות המקומיות יבחרו, על פי שיקול דעתן, חברה עימה יתקשרו לצורך ניהול הפעילות במתחם במסגרת הפרויקט.

הגשת מתחמים למיון

הרשות תגיש לוועדה את הצעותיה למתחם או מתחמים המתאימים לדעתה להיכלל במסלול ההתחדשות העירונית. ההגשה תיעשה בשני שלבים, על פי הדרישות ובמתכונת שתפורט להלן – סעיפים 3.2 ו-3.3. המתחמים המוצעים יכול שיהיו בקרקעות המנוהלות על ידי מינהל מקרקעי ישראל ו/או בקרקעות פרטיות, במתחמי מגורים ובמתחמים בהם יש שימושים אחרים או בעלי שימוש מעורב, שיתוכננו לשימושים שונים.

מיון המתחמים ובחירתם

הוועדה תבחר את המתחמים להתחדשות עירונית, מבין הצעות שיגישו הרשויות המקומיות.

תהליך מיון המתחמים ייעשה, כאמור, בשני שלבים :

א. מיון ראשוני : בחירת מתחמים העומדים בתנאי סף - ראה

סעיף 3.2 להלן.

ב. מיון סופי: בחירת המתחמים מבין אלה שעברו את המיון

הראשוני והשלימו את הנדרש בסעיף 3 להלן, על פי

הקריטריונים שבסעיף 3.3 ודירוגם (ראה סעיף 3.4).

הוועדה תגיש את המתחמים שעברו מיון סופי, כולל המסגרת התקציבית המומלצת לכל מתחם, על פי מיקומם בדירוג ובהתחשב במגבלות התקציב של הפרויקט כולו, לאישור הממשלה ולאכרזה.

התקשרות רשות מקומית עם חברה מנהלת

לקראת הגשת ההצעה למיון סופי של המתחמים, 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.

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 בו, בכפוף למילוי התנאים ולמגבלות התקציב. עם אכרזת המתחם, תפתח הרשות חשבון נפרד לפרויקט. לחשבון זה יועברו תשלומי הממשלה, האגרות וההיטלים בגין הפרויקט ותקבולים אחרים המיועדים לפרויקט.

הרשות המקומית תהא אחראית על הפעולות הבאות: התקשרות עם מתכננים; קידום תכניות סטטוטוריות ואישורן; קידום תכנון מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים, אישורם וביצועם; ניהול תקציב המתחם בקרן מיועדת; ודיווח לוועדה הבינמשרדית על התקדמות הפרויקט.

האכרזה על מתחם להתחדשות עירונית לא תמנע עסקאות, התקשרויות ופעילויות שלא במסגרת פרויקט זה.

סיום הפעילות במתחמים

לאחר שש שנים, יפוג תוקף האכרזה.

רשאת 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).

תאריך: 13.10.99

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 לקבוע לכל רשות את מספר המתחמים ו/או את מספר יחידות הדיור המקסימלי (או את היקפם של שימושים אחרים) שייכללו בתכנית המוצעת.

2.2 עקרונות החוזה בין הרשות המקומית לבין החברה המנהלת

לצורך הגשת הצעתה למיון הסופי ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שיבחרו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם חברה מנהלת (להלן החוזה) לפי עקרונות המובאים בנוסח המלא של האוגדן (המפורטים בסעיף 6 למכרז).

2.3 רשימת החברות במאגר

להלן רשימת החברות, לפי סדר אלפביתי. הרשימה כוללת את שמות החברות, מען וטלפון, בעלי התפקידים המרכזיים וגובה שכר הטרחה שנקבעה 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

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 – ויויאן 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 שנר

מהנדס אזרחי – ארז מילשטיין

תקציבן – עדי הדר

גובה שכר הטרחה המוצע (במקום 4%): 3.0%

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 תעשייה 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 - דוד לוקוב
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: 03-5614355

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%

תאריך: 13.10.99

פרק 3: בחירת מתחמים

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

הוועדה תערוך מיון, אשר ייעשה בשני שלבים: תחילה ייעשה המיון הראשון ולאחריו ייערך מיון נוסף (להלן "מיון סופי"), בו יבחנו רק מתחמים שעברו את המיון הראשון ושהשלימו את החומר כנדרש.

בשל מגבלות התקציב העומד לרשות הפרויקט, ייערך לאחר המיון הסופי דירוג של המתחמים שעברו מיון זה, על פי קריטריונים נוספים, המפורטים להלן. כתוצאה מדירוג זה ובהתאם למגבלות התקציב, תורכב רשימת מתחמים, המומלצים על ידי הוועדה לאכרזה. מתחמים, אשר עברו מיון סופי, אולם לא הוגשו לממשלה לאכרזה מסיבה תקציבית, יכול שיוצעו לאכרזה במועד מאוחר יותר.

ניתן להגיש לוועדה מתחמים שונים למיון ראשון באופן שוטף במהלך השנה. על המועד האחרון להגשת המתחמים למיון סופי למימון בשנת תקציב נתונה תבוא הודעה בנפרד.

3.1 מיון ראשון

הרשות המקומית תגיש למיון הראשון מתחמים, שהיא סבורה כי הם ראויים להיות מוכרזים כמתחמים להתחדשות עירונית.

יצויין, כי ניתן להגיש לוועדה גם תכניות בשלבי הכנה, אם הן עומדות בתנאי הסף שלהלן, ובלבד שטרם אושרו סטטוטורית. במקרה זה, יהיה המימון בהתאם.

3.1.1 תנאי סף

בשלב המימון הראשון הוצבו תנאי הסף המפורטים להלן. התנאים הם מצטברים ורק לגבי מתחמים שיעמדו בכל תנאי סף אלה, ניתן יהיה להכין את החומר הנדרש ולגשת למימון הסופי.

א. המתחם כולל קרקע בנויה, הנמצאת בתחום רשות מקומית.

ב. בעת הגשת ההצעה, המתחם עד 500 יחידות דיור למגורים. אם המבנים במתחם הם לשימושים אחרים - ייחשבו כל 70 מטרים מרובעים כיחידת דיור אחת.

ג. שטח הקרקעות הפנויות, שאינן מיועדות על פי תכנית שבתוקף לצרכי ציבור, אינו עולה על 20% משטח המתחם.

ד. הגדלת שטחי הבניה, בהתאם להצעה, תהיה לכל הפחות במכפיל המפורט בטבלאות שלהלן לעומת השטח הבנוי הכולל בפועל (השטחים לצרכי ציבור לא יבואו במנין לענין זה). כל זאת ביחס לערכי מכירה נוכחיים (בדולרים של ארה"ב) למטר מרובע של שטח עיקרי בנוי במתחם - למגורים או לכל שימוש אחר.

הטבלה הראשונה מציגה את המכפילים הנדרשים, כאשר הבנייה הקיימת הינה צמודת קרקע וחלים עליה דמי היתר, הטבלה השנייה מתייחסת לבנייה צמודת קרקע בשטחים שלא חלים עליהם דמי היתר ואילו הטבלה השלישית מתייחסת לבנייה קיימת רוויה. הטבלה האחרונה מתייחסת לשטחים שיועדו למלאכה ויתוכננו למגורים בבנייה רוויה.

**טבלה מס' 1: הגדלת אחוזי בנייה לעומת ערך מכירה:
בנייה צמודת קרקע בשטחים שחלים עליהם דמי היתר**

מכפיל ציפוף מינימלי באחוזי בנייה	מחיר מכירה (\$/מ"ר)*
14.5	1,400
10.6	1,500
8.2	1,600
6.6	1,700
5.5	1,800
4.6	1,900
4.0	2,000
3.4	2,100
3.0	2,200
2.3	2,400
1.8	2,600
1.4	2,800
1.1	3,000
0.6	3,500

*ערכי המכירה מתייחסים לבנייה רוויה

**טבלה מס' 2: הגדלת אחוזי בנייה לעומת ערך מכירה:
בנייה צמודת קרקע בשטחים שלא חלים עליהם דמי היתר**

מכפיל ציפוף מינימלי באחוזי בנייה	מחיר מכירה (\$/מ"ר)
10.6	1,300
7.4	1,400
5.8	1,500
4.8	1,600
4.1	1,700
3.6	1,800
3.3	1,900
3.0	2,000
2.8	2,100
2.6	2,200
2.3	2,400
2.1	2,600
1.9	2,800
1.8	3,000
1.6	3,500

*ערכי המכירה מתייחסים לבנייה רוויה

טבלה מס' 3: הגדלת אחוזי בנייה לעומת ערך מכירה: בנייה רוויה

מכפיל ציפוף מינימלי באחוזי בנייה	מחיר מכירה (\$/מ"ר)
15.6	1,300
11.1	1,400
8.8	1,500
7.4	1,600
6.5	1,700
5.8	1,800
5.3	1,900
4.9	2,000
4.6	2,100
4.3	2,200
3.9	2,400
3.6	2,600
3.4	2,800
3.2	3,000
2.9	3,500

טבלה מס' 4: הגדלת אחוזי בנייה לעומת ערך מכירה: ממלאכה למגורים בבנייה רוויה

מכפיל ציפוף מינימלי באחוזי בנייה	מחיר מכירה (\$/מ"ר)*
15.6	1,300
11.1	1,400
8.6	1,500
6.9	1,600
5.8	1,700
5.0	1,800
4.4	1,900
3.9	2,000
3.5	2,100
2.1	2,200
2.7	2,400
2.3	2,600
2.1	2,800
1.8	3,000
1.5	3,500

*ערכי המכירה מתייחסים לבנייה רוויה

ה. 70% מהמבנים במתחם (לפחות) כוללים לא יותר מ-12 יח"ד במבנה, או שקיימים -כאשר מדובר בשימוש שאינו מגורים- לא יותר מ-12 בעלי זכויות בנכסים בכל אחת מהחלקות.

ו. קיים או מתוכנן ברשות המקומית פתרון טיפול בשפכים, המאפשר לקלוט את התוספת הצפויה של אוכלוסין במתחם.

3.1.2 מתכונת הגשה למיון ראשון

בסעיף זה מפורטים המסמכים והמידע, אותם יש להגיש לוועדה בשלב המיון הראשון.

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

המתכונת מובאת בפירוט בנוסח המלא של האוגדן.

3.2 מיון סופי

3.2.1 כללי המיון והדירוג

הרשות המקומית תגיש את המסמכים למיון בהתאם למתכונת המפורטת בפרק זה ותוך הסתייעות בחברה המנהלת, אותה תבחר מתוך מאגר החברות שזכו במכרז ועל פי חוזה שכרתה עם אותה חברה.

החומר שיש להגיש לצורך המיון הסופי יכלול ניתוח התכנון המוצע לעומת מצב קיים, מסמכי תכנון, הסכמות עקרוניות מגורמי תכנון רלבנטיים, תכנית פיתוח, תסקיר כלכלי והתחייבויות הרשות המקומית לוועדה הבינמשרדית.

- מתחמים אשר יעמדו בדרישות הבאות יעברו את המיון הסופי:
- א. עמידה בתנאי הסף שפורטו בסעיף 3.1, ובפרט במכפיל הציפוף הנדרש.
 - ב. הגשת המסמכים, האישורים וההתחייבויות המפורטים במתכונת שלהלן (סעיף 3.2.2).
 - ג. הוכחת מאזן חיובי בתסקיר הכלכלי לגבי הרכיבים הציבוריים במתחם, בכל אחד משלבי תכנית הפיתוח.

הוועדה תחליט לאור הנתונים שהובאו בפניה על המתחמים, עליהם תמליץ בפני הממשלה להיות מתחמי התחדשות עירונית.

קריטריונים לדירוג

מתחמים, אשר יעברו את שלב המיון הסופי, ידורגו על פי הקריטריונים המפורטים להלן, ובהתאם למסגרת התקציבית של פרויקט "ההתחדשות העירונית" בכל שנה יומלצו לממשלה לאכרזה.

הקריטריונים:

היקף השקעות בתשתיות ובמוסדות ציבור <

ככל שההשקעה הציבורית הנדרשת במוסדות ציבור ובתשתיות קטנה יותר, כך תעלה העדיפות להמלצת המתחם לאכרזה. היקף ההשקעה יימדד בש"ח ליחידת דיור מתווספת (או בשווה-ערך לשימושים אחרים).

זמינות ליישום מההיבט הציבורי <

היכולת לבצע מספר מקסימלי של יחידות דיור (או שווה-ערך) ללא השקעות ציבוריות.

זמינות ליישום מההיבט הפיזי <

ממוצע משוקלל של מספר המשפחות או של בעלי הזכויות בנכסים, אשר יש לקבל את הסכמתם לצורך הקמת מבנה חדש או הרחבת מבנה קיים.

היקף תוספת הבנייה <

היחס בין מכפיל הציפוף המוצע במתחם לבין המכפיל המינימלי המצוין בטבלאות מס' 1-4 שלעיל.

משקלות הקריטריונים

- ◀ היקף השקעות בתשתיות ובמוסדות ציבור - 50% .
- ◀ זמינות ליישום מההיבט הציבורי - 10% .
- ◀ זמינות ליישום מההיבט הפיזי - 20% .
- ◀ היקף תוספת הבנייה - 20% .

3.2.2 מתכונת ההגשה והתחייבויות למיין סופי

לצורך בחינת מתחם במסגרת המיין הסופי, יש להגיש לוועדה את המסמכים והמידע המפורטים להלן.

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

התחייבויות הרשות לוועדה הבינמשרדית

- הרשות תמציא לידי הוועדה את המסמכים הבאים:
- ◀ העתק חוזה חתום בין הרשות לחברה המנהלת.
 - ◀ התחייבות לפתוח חשבון נפרד בבנק, אשר ישמש כקרן מיועדת (תב"ר) לפרויקט, אליה יועברו כל ההכנסות הקשורות לפרויקט כמפורט בפרק 5.
 - ◀ אישור הממונה על המחוז במשרד הפנים על פתיחת תב"ר המיועד לפרויקט.
 - ◀ נוסח חוזה עם משרד הבינוי והשיכון חתום ע"י הרשות בראשי תיבות (הנוסח כלול בנספח מס...).
 - ◀ חתימת ראש הרשות על ההצעה, בצירוף חתימתו של מוסמך חתימה נוסף.
 - ◀ דיווח על תקבולים צפויים ממקורות מימון נוספים, ציבוריים או פרטיים.

כמו כן, על הרשות המקומית להגיש:

- ✓ תכנית ראשונית (או תכנית בהליכי תכנון/אישור, תוך ציון מצבה הסטטוטורי ומקורות מימון הכנתה)
- ✓ פירוט נתונים וניתוחם
- ✓ תכנית פיתוח
- ✓ תסקיר כלכלי
- ✓ הסכמות עקרוניות מגורמי תכנון

המתכונת מובאת בפירוט בנוסח המלא של האוגדן.

תאריך: 13.10.99

פרק 4: ניהול הפעילות במתחמים

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

4.1 פעולות הכנה

♦ לאחר אכרזת המתחם, תפתח הרשות המקומית חשבון בנק נפרד, אשר ינוהל כקָרן 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, לענין פעילותו ומגעיו עם התושבים.

4.3 התקשרות עם מתכננים ויועצים

- ♦ הרשות המקומית תתקשר עם מתכננים ויועצים לצורך הכנת תכניות והגשתן 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 שתאשר הוועדה במיון הסופי ועל פי התעריפים המפורטים בנספח מס' ... לאחר מתן תוקף לתכנית, יעודכן שכר הטרחה בהתאם לתכנית שתאושר.

4.4 קידום תכנון סטטוטורי ואישור

- ♦ הרשות המקומית תפעל, בסיוע החברה המנהלת, ובאמצעות המתכננים והיועצים, לקידום התכנון הסטטוטורי בהתאם לפרוגרמה הבסיסית שאישרה הוועדה במיון הסופי.

4.5 קידום תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות

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

- ♦ מימון התכנון יהיה מהכנסות הרשות מאגרות, מתשלומי חובה ומהיטלים שתטיל או מהיטלים אחרים או ממקורות אחרים של הרשות, כאמור בפרק 5 להלן.

4.6 התקשרות עם קבלנים וביצוע מוסדות ציבור ותשתיות

- ♦ ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים ייעשה בהתאם לשלבים שנקבעו בתכנית הפיתוח שאושרה במימון הסופי ובהתאם להוראות התכניות הסטטוטוריות.
- ♦ ההתקשרות עם הקבלנים לביצוע מוסדות הציבור והתשתיות הנדרשים תיעשה על דעתה של הרשות המקומית, באחריותה ובהתאם לכללים הנהוגים בה ובסיוע החברה המנהלת.
- ♦ מימון ביצוע מוסדות הציבור והתשתיות לא יהיה מתקציב הוועדה, 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.

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 ולמוסדות ציבור. עוד, תדווח הרשות על כל אחד משלבי הביצוע (של המוסדות והתשתיות וכד').
- ♦ הרשות תדווח לוועדה, בסיוע החברה המנהלת, על מתן היתרי בנייה תקפים גם לבנייה שאינה ציבורית.

4.9 תום תקופת האכרזה

בתום שש שנים מיום האכרזה, יפוג תוקפה של האכרזה והמתחם לא ייהנה 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.

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

א. חל שינוי בתכנון לעומת העקרונות שאישרה הוועדה במיין הסופי.

ב. אם 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.
- ג. אם הרשות המקומית הפרה תנאי עיקרי מתנאי החוזה שלה עם משרד הבינוי והשיכון.
- ד. אם הרשות המקומית ביקשה בקשה מנומקת לבטל את האכרזה והוועדה קיבלה את בקשתה.
- ה. בשל סיבות שלטוניות או בשל שינוי מדיניות הממשלה.

תאריך: 13.10.99

פרק 5: כספים ומימון

5.1 כללי

עסקאות במקרקעין במתחם, שאוכרז כמתחם להתחדשות עירונית, ייעשו על ידי בעלי הזכויות בנכסים, ללא התערבות ממשלתית וללא מימון כלשהו.

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

ההכנסות האמורות יועברו על ידי הרשות לקרן הפרויקט מייד עם התקבלן, כאמור בסעיף 5.3 להלן.

5.2 מימון ממשלתי

לצורך קידום פרויקט ההתחדשות העירונית, החליטה הממשלה על הקצאת משאבים במתחמים שאוכרזו, כמפורט להלן:

5.2.1 השתתפות במימון התכנון

א. סיוע בתשלום בגין הכנת חומר רקע למימון סופי

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

תשלום זה אינו מותנה באכרזת הממשלה על מתחם להתחדשות עירונית.

ב. מימון החברה המנהלת

הכריזה הממשלה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית, תזכה הרשות המקומית במימון לצורך תשלום לחברה המנהלת בשיעור המימון שנקבע לכך, כמפורט בסעיף 4 למכרז.

המימון לפי סעיף זה יועבר לרשות המקומית לפי שלבי התשלום לחברה המנהלת כמפורט בפרק זה להלן (ובסעיף 8 למכרז).

עם זאת, לא יועבר לרשות מימון שכר טרחה בגין ניהול תכנון ופיקוח על ביצוע תשתיות ומוסדות ציבור. שכר טרחה זה, כאמור בסעיף 7.2 למכרז, ישולם לחברה על-ידי הרשות המקומית מקרן הפרויקט (ראה סעיף 5.3 להלן).

כאשר יוגשו לוועדה מתחמים, אשר הוכנה להם מבעוד מועד תכנית מפורטת שהוגשה לכל הפחות לוועדה המקומית, והם עברו את המיון הסופי, לא יינתן לחברה המנהלת מימון עבור ניהול התכנון בשלבים שכבר תוכננו. המימון יינתן רק לניהול שלבי התכנון הנתרים או לתיקונים ולהשלמות הנחוצים.

ג. מימון מתכנני התב"ע והיועצים הנלווים

הכריזה הממשלה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית, תזכה הרשות במימון הוצאות התכנון על פי התעריפים שנקבעו לכך, כמפורט בפרק זה להלן.

המימון לפי סעיף זה יועבר לרשות המקומית בהתאם לשלבי התשלום למתכננים וליועצים שנתנו שירותים בפרויקט (כגון יועץ תחבורה, יועץ ביוב, יועץ חשמל וכיוצ"ב, ולמעט יועץ משפטי).

כאשר יוגשו לוועדה מתחמים, אשר הוכנה להם מבעוד מועד תכנית מפורטת שהוגשה לכל הפחות לוועדה המקומית, והם עברו את המיון הסופי, לא יינתן

מימון לשלבים שתוכננו. המימון יינתן רק לשלבי התכנון הנותרים או לתיקונים ולהשלמות הנחוצים.

5.3 קרן הפרויקט

לאחר האכרזה על המתחם וכתנאי לקבלת המימון האמור בסעיף 5.2.1 ב', ג', ו-ד', תפתח הרשות המקומית חשבון בנק נפרד לפרויקט, 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, מאגרות ומתשלומי החובה שייגבו ע"י הרשות כתוצאה מהפעילות במתחם המוכרז, יועברו לחשבון זה וינהלו כמשק כספי סגור.

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

כל תשלום שיתקבל מן המדינה על פי סעיף 5.3.1 ב', ג', ו-ד' יועבר ישירות לקרן הפרויקט.

5.4 תקבולים אחרים

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

תקבולים אלה יועברו ישירות לקרן הפרויקט.

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

5.5 התקשרות בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות המקומית

לצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שאוכרזו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם משרד הבינוי והשיכון בהתאם לנוסח המצורף כנספח מס' 6.

5.6 התקשרות הרשות המקומית עם חברה מנהלת, מתכננים ויועצים וקבלנים

5.6.1 התקשרות הרשות עם חברה מנהלת

כללי

לצורך הגשת הצעותיה לוועדה ולצורך פעילות במסגרת הפרויקט במתחמים שייבחרו, תכרות הרשות המקומית חוזה עם חברה מנהלת, לפי העקרונות המפורטים בסעיף 2.3 לעיל (ובסעיף 6 למכרז).

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

תעריף

שכר הטרחה לחברה המנהלת, כאמור בסעיף 7 למכרז, ותנאי התשלום, כאמור בסעיף 8 למכרז, מפורטים בנספח מס' 7.

5.6.3 התקשרות הרשות עם מתכננים ויועצים

כללי

הרשות המקומית תתקשר עם מתכננים ויועצים בהתאם לשיקול דעתה, לכללים הנהוגים בה ותוך התייעצות עם החברה המנהלת. מומלץ להתקשר עם מתכננים ויועצים בעלי ניסיון בהכנת תכניות שעניינן התחדשות עירונית.

השירותים הנדרשים מהמתכננים והיועצים לשם הכנת תכנית מפורטת (תב"ע), תעריפי התכנון ושלבי התשלום מפורטים בנספח מס' 8.

סקרים ועבודות יעוץ ותכנון יחודיים שאינם מפורטים לעיל

כאשר במתחם מסוים נדרשים סקרים ועבודות יעוץ ותכנון, שאינם כלולים בשירותים שלעיל והם חיוניים להשלמת התכנית המפורטת, תגיש הרשות המקומית לאישורה של הוועדה הבינמשרדית, ולאחר התייעצות עם החברה המנהלת, את רשימת הסקרים והעבודות הנדרשים תוך פירוט 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 – תבחר בהצעה הראויה ביותר ותורה לרשות להתקשר עם אותו יועץ או מתכנן.

5.6.3 התקשרות הרשות עם קבלני תשתיות ומוסדות וציבור

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

אישרה הוועדה מתחם במיין הסופי כמתחם הראוי לאכרזה על ידי הממשלה, יזכה האישור האמור את הרשות במימון חד-פעמי בסך של 50,000 ש"ח. תשלום זה יועבר לרשות תוך 30 יום ממועד פרסום רשימת המתחמים שעברו מיין סופי.

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

לשם אישור תשלומי הוועדה לרשות עבור מתחם שאוכרז, תעביר הרשות לוועדה את המסמכים הדרושים עבור כל תשלום כמפורט להלן. לאחר אישור התשלומים, תעביר הוועדה – בהתאם לחוזה שייחתם בין משרד הבינוי והשיכון לבין הרשות- את הכספים ישירות לקרן הפרויקט. תשלומי הרשות לחברה, למתכננים וליועצים יבוצעו מחשבון זה.

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

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

5.7.1 תשלומי הממשלה לרשות המקומית בגין החברה המנהלת

אופן ביצוע התשלומים מפורט בנוסח המלא של האוגדן.

5.7.2 פיקוח על תכנון וביצוע תשתיות

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 שנקבעה החברה בהצעתה למכרז או בשיעור נמוך יותר שייקבע בין החברה לרשות, ובהתאם לשלבי התשלום המפורטים בסעיף 8.2 למכרז.

5.5.2 תשלומי הממשלה לרשות המקומית עבור

מתכננים ויועצים

הרשות המקומית תשלם למתכננים וליועצים את שכר טרחתם עבור הכנת התכנית המפורטת ע"פ התעריף ושלבי התשלום שהוזכרו בסעיף 5.6.3 לעיל.

סדרי התשלומים למתכננים וליועצים ייקבעו בחוזה בין הרשות לבין היועצים והמתכננים.

אופן ביצוע התשלומים מפורט בנוסח המלא של האוגדן.

5.8 מקורות מימון

פעולות	גורם מממן	גוף מבצע	גורם אחראי
הגשת המתחם לתנאי סף	רשות מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית
הגשת מתחם למיון סופי	הרשות המקומית בסיוע מענק ממשלתי חד פעמי (במקרה של מעבר מיון סופי)	רשות מקומית בסיוע החברה המנהלת	רשות מקומית
ניהול ותיאום התכנון הסטטוטורי	החזר ממשלתי ממקורות הוועדה	החברה המנהלת	רשות מקומית
הכנת מסמכי התכנון הסטטוטורי	החזר ממשלתי ממקורות הוועדה	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