



25.5.26

הנדון: מענה לשאלות הבהרה - מכרז פומבי מס' 16/2026 רכישת זכויות חכירה, הקמה,

הפעלה וניהול מבנה לדיור מוגן בעיר קריית אונו.

1. להלן **מענה לשאלות הבהרה** למכרז שבנדון.
2. העירייה תבקש להדגיש כי המועד האחרון להגשת ההצעות **קבוע ליום 2.6.2026** עד לשעה 12:00.
3. מסמך זה מתווסף לכלל מסמכי המכרז ומהווה חלק בלתי נפרד ומחייב הימנו. כל ההבהרות בהודעה זו יחשבו לחלק בלתי נפרד ממסמכי המכרז.
4. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, **בכל מקרה של סתירה בין הוראות מסמך הבהרות זה לבין מסמכי המכרז, יגבר האמור במסמך הבהרות זה.**
5. **המציעים נדרשים לחתום על כל עמוד בחתימה וחותמת, לצרף מסמך זה להצעתם.**
6. האמור במסמך זה מעדכן כל מסמך קודם.



נוסח המענה	נוסח השאלה	פרק וסעיף רלבנטיים	המסמך או הנספח אליו מתייחסת ההבהרה	מס"ד
<p>אין מניעה מצד העירייה כי המציע יהיה תאגיד רשום חדש שהוקם לטובת העסקה בדרך של שותפות רשומה.</p> <p>על רקע האמור העירייה תבקש להבהיר, כי באפשרות המציע להוכיח את עמידתו בדרישת הניסיון הקבועה בסעיף 1ב34 בהתאם לאפשרויות הבאות:</p> <p>1. המציע (שהינו תאגיד רשום) הינו בעצמו בעל הניסיון.</p> <p>2. באמצעות ניסיון של תאגיד רשום המחזיק, במישרין או בעקיפין, בלפחות 51% מזכויות ההצבעה במציע במועד האחרון להגשת ההצעות;</p> <p>3. באמצעות ניסיון של תאגיד רשום (אחד או שניים), אשר 51% לפחות, מזכויות ההצבעה בו (או בהם) מוחזקות, במישרין או בעקיפין, על ידי תאגיד רשום המחזיק במועד האחרון להגשת ההצעות, במישרין או בעקיפין, בלפחות 51% מזכויות ההצבעה במציע.</p>	<p>נא אשרו שאין מגבלה שהמציע יהא תאגיד חדש שהוקם לטובת העסקה בדרך של שותפות (רשומה) ומוחזק ב-51% ע"י בעל הניסיון.</p> <p>כלומר התאגיד יכול להיות תאגיד חדש שהינו שותפות (רשומה) ובלבד שהוא תאגיד בשליטת תאגיד המקיים (בעצמו ו/או באמצעות תאגידים אחרים שבשליטתו) את כל תנאי הסף</p> <p>בהקשר זה יודגש כי קיימת חשיבות לכך, בין היתר לטובת דיירי בית הדיור המוגן, שכל פרויקט דיור מוגן יאוגד כישות משפטית נפרדת.</p>	<p>סעיף 34 א 1 (תנאי סף מנהליים)</p> <p>וסעיף 1ב34 (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(1)</p>



<p>יובהר כי "החזקה" או "שליטה" יכולות להיות במישרין או בעקיפין, באמצעות תאגיד רשום אחד או יותר בשרשרת האחזקות.</p> <p>למען הסר ספק, ניסיון שיוצג על ידי תאגיד רשום כאמור בסעיפים 2 או 3 לעיל ייחשב כניסיון המציע לצורך עמידה בתנאי הסף, ובלבד שהוכח להנחת דעתה של ועדת המכרזים כי במועד האחרון להגשת ההצעות מתקיימים יחסי השליטה והאחזקה הנדרשים לפי תנאי זה.</p> <p>האמור לעיל מחליף את האמור בתנאי הסף 134 מהמילים "הניסיון יוכח"..."ועד למילים "1968".</p> <p>מציע המבקש להוכיח את עמידתו בתנאי הסף באמצעות ניסיון של תאגיד רשום כאמור בסעיפים 2 ו-3 לעיל, יצרף להצעתו בנוסף למסמכים שהתבקשו בתנאי הסף (והעדכונים שניתנו לעניין זה במסמך הבהרות זה), גם את המסמכים הבאים:</p> <p>א. תרשים אחזקות עדכני של קבוצת התאגידים הרלוונטית, נכון למועד האחרון להגשת ההצעות, חתום על ידי עורך דין או רואה חשבון.</p> <p>ב. אישור עורך דין או רואה חשבון המפרט את שרשרת האחזקות ומאשר כי מתקיימים תנאי ההחזקה והשליטה הנדרשים בתנאי הסף, לרבות שיעורי ההחזקה במציע ובתאגיד שבאמצעותו מוצג הניסיון.</p> <p>ג. תדפיס עדכני מרשם החברות או מרשם תאגידים מקביל, ככל שקיים, ביחס לכל אחד מהתאגידים הרלוונטיים.</p>				
---	--	--	--	--



<p style="text-align: center;">ראו תשובה 1 לעיל</p>	<p>ביחס לאמור לגבי חברת אם או חברת בת אנא הבהירו כי האמור יחול גם לגבי שותפויות בשינויים המחויבים כלומר בכל מקום שכתוב חברת אם או חברת בת מדובר בשותפות מחזיקה או בשותפות מוחזקת, לפי העניין ואין מגבלה על אופן ההתאגדות</p>	<p>פרק ג סעיף 34 ב 1 (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(2)</p>
<p>המילה "ניהולה" בתת סעיף ה לעמודת "המסמכים הנדרשים" בסעיף 1ב34 לתנאי הסף תימחק.</p> <p>כמו כן ניתן יהיה להגיש תצהיר עו"ד מטעם מורשי החתימה במציע, בדבר קיומה ופעילותה של מחלקה סיעודית בפרויקט/ים המוצהר/ים על ידי המציע להוכחת הניסיון בצירוף מסמכים רלוונטיים לתמיכה.</p>	<p>במסמכים הנדרשים בסעיף ה' נכתב כי נדרשת אסמכתא גם לניהולה של מחלקה סיעודית וזאת בניגוד לתנאי הסף המדבר על כך שהפרויקט כולל מחלקה סיעודית. ייזמי דיור מוגן בדרך כלל אינם אלו שמפעילים את המחלקות הסיעודיות. לפיכך נא אשרו כי לצורך הוכחת התנאי שהפרויקט כולל מחלקה סיעודית ניתן להסתפק בטופס 4/תעודת גמר כבסעיף ג' שבמסמכים הנדרשים.</p>	<p>פרק ג סעיף 34 ב 1</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(3)</p>
<p>הבקשה מתקבלת.</p> <p>להוכחת המבוקש בתת סעיף ד' לעמודת "המסמכים הנדרשים" בסעיף 1ב34 לתנאי הסף – ניתן לצרף תצהיר חתום על ידי מורשי החתימה במציע או בתאגיד בעל הניסיון כאמור בתשובה 1 לעיל, ובו פירוט מלא של פרטי הפרויקט והניסיון כשהוא מאומת על ידי עורך דין.</p>	<p>במסמכים הנדרשים בסעיף ד' נכתב כי נדרש להציג אסמכתאות על הפעלה וניהול רציפים של 5 שנים לפחות לכל פרויקט שהוצהר.</p> <p>אנא אשרו שניתן יהיה להציג דוגמאות של הסכמים מול דיירים בהם מופיע שבעל הניסיון מנהל את הפרויקט ולחלופין ניתן להציג הצהרת מנהלים חתומה ומאומתת על ידי עו"ד של נכונות המידע.</p>	<p>פרק ג סעיף 34 ב 1</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(4)</p>
<p style="text-align: center;">הבקשה נדחית</p>	<p>נא אשרו כי ניתן יהיה לרשום משכנתא ושיעבוד לטובת הבנק המממן מיד לאחר הזכיה וכן נא אשרו כי ניתן יהיה לרשום משכנתא ושיעבוד גם על כתב ההסכמה עצמו ועל אישור הזכיה עצמו. הכוונה היא- שמנסיון קודם בעבודה מול בנקים הם דורשים רישומי משכנתאות ושיעבודים לטובתם ובשלב מקדמי כתנאי להעמדת אשראי. כמו כן הבנקים מבקשים רישום שיעבוד – משכנתא על זכויות חכירה רשומות ולא רק על זכויות חוזיות.</p>	<p>18.1 ו- 18.6</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(5)</p>



הבקשה נדחית.	נא אשרו כי במכתב הכוונות של הבנק יהיה כתוב שבכפוף גם לרישום שיעבוד ומשכנתא מדרגה ראשונה לטובת התאגיד הבנקאי יחתם הסכם ליווי פיננסי לפרויקט (ולא רק כפוף לקבלת היתר בניה)	פרק א סעיף 10 (א)	מסמך הוראות למשתתפים	(6)
הבקשה מקובלת.	לאחר המילים "בכפוף לקבלת היתר הבניה" נא להוסיף "ורישום שיעבוד ומשכנתא לטובת התאגיד הבנקאי"	1 א 4	הסכם חכירה מסמך ד'	(7)
הבקשה מקובלת. המונח "העברת זכויות" בסעיף 17.1 לא יכלול מימוש שעבוד שיירשם על זכויות החוכר לטובת נאמן שמונה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 (להלן: "הנאמן" ו-"חוק הדיור המוגן" בהתאמה) ו/או מימוש משכנתא שתרשם על המקרקעין לטובת הנאמן בהתאם ובכפוף להוראות חוק הדיור המוגן.	מבוקש כי איסור ההעברה לא יחול במקרה של מימוש שעבוד שירשם על זכויות החוכר לטובת נאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן. הכוונה – לאפשר לחוכר לעמוד בהוראות חוק הדיור המוגן למתן בטוחות לדיירים	17.1	הסכם חכירה מסמך ד'	(8)
ראו תשובה 8 לעיל	מבוקש להוסיף בהוראה לפיה לא תבוצע העברה ללא הסכמת העירייה/הבעלים (גם סעיף 17.1) – סייג כי הוראה זו לא תחול במימוש המשכנתא שתרשם על המקרקעין לטובת נאמן בהתאם לחוק הדיור המוגן. הכוונה – לאפשר לחוכר לעמוד בהוראות חוק הדיור המוגן למתן בטוחות לדיירים.	17.2	הסכם חכירה מסמך ד'	(9)
הבקשה מקובלת. להלן נוסח סעיף 19 שיתווסף להסכם החכירה:	מבוקש להוסיף סעיף שלפיו לאחר השלמת הבניה של הפרויקט יהיה רשאי החוכר לשעבד את זכויות החכירה שלו לנאמן, בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, ולצורך כך לרשום בתחילה הערות אזהרה (כפי שמאפשר חוק הדיור	במקום סעיף 19 שבוטל	הסכם חכירה מסמך ד'	(10)



<p>1. לאחר שהושלמה בניית הפרויקט, בכפוף לקבלת תעודת גמר ועמידת החוכר בהוראות הסכם החכירה, יהיה זכאי החוכר לקבל מן העירייה "אישור שימוש" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 (להלן: "חוק הדיור המוגן"), והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק הדיור המוגן.</p> <p>2. לאחר שהושלמה בניית הפרויקט ובכפוף לקבלת תעודת גמר, יהיה רשאי החוכר לשעבד את זכויות החכירה שלו לנאמן שמונה בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012 (להלן: "הנאמן" ו-"חוק הדיור המוגן") בהתאמה) ולצורך כך לרשום תחילה הערות אזהרה ולאחר מכן משכנתא, וזאת אך ורק ביחס לזכות החכירה לפי הסכם זה, והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוק הדיור המוגן.</p>	<p>המוגן) ולאחר מכן משכנתא לטובת הנאמן בהתאם להוראות חוק הדיור המוגן ללא הגבלה בסכום אחרת עשויה להיווצר סתירה עם חוק הדיור המוגן</p>			
<p>ראו תשובה 10 לעיל.</p>	<p>מבוקש להוסיף סעיף שלפיו המחכירה תמסור לחוכר "אישור שימוש" כהגדרתו בחוק הדיור המוגן.</p>	<p>במקום סעיף 19 שבוטל</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(11)</p>
<p>להלן נוסח מתוקן של סעיף 18.3 :</p> <p>"בהסכם השעבוד ייכלל סעיף לפיו במקרה של מימוש השעבוד ומכירת זכויות החוכר במוכר לצד ג', יתחייב בעל השעבוד ויבטיח לכלול בהסכם המכר, סעיף מפורש לפיו צד ג' (הרוכש) אשר ירכוש את זכויות החוכר במוכר, יצהיר ויתחייב לקבל על עצמו את כל חובותיו והתחייבויותיו של החוכר בחוזה זה, לכל דבר ועניין".</p>	<p>מבוקש למחוק את הסעיף שכן בנק שיעמיד מימון לפרויקט (במקרה כזה הבנק הוא בעל השעבוד) לא יסכים ליטול על עצמו התחייבות כזו שכן הוא לא נכנס לנעלי החוכר. (אין מניעה להחיל את הדרישה על מי שירכוש את המקרקעין במקרה של מימוש השעבוד הרשום לטובת הגוף המממן).</p>	<p>18.3</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(12)</p>



<p>ראו תשובה 1 לעיל.</p> <p>בהתאם לאמור בתשובה 1, עודכנו טופס א 1 ו-א 2 למסמכי המכרז ואלה מצ"ב כנספחים למענה זה.</p> <p>למען הסר ספק יובהר כי חובה על המציעים לצרף להצעתם למכרז את הנספחים העדכניים.</p>	<p>1. בהגדרת "הנסיון הוא של": - אנא התאימו את הטופס לתנאי הסף כך שניתן להסתמך על חברת אם וחברת בת וכן שותפויות - תאגיד בשליטת תאגיד המקיים (בעצמו ו/או באמצעות תאגידים אחרים שבשליטתו).</p> <p>2. "תעודת הגמר/טופס 4 חייב להיות על שם המציע או חברת האם" - אנא התאימו את הטופס לתנאי הסף כך שאינו חייב להיות על שם המציע או חברת האם דווקא אלא גם וחברת בת וכן שותפויות - תאגיד בשליטת תאגיד המקיים (בעצמו ו/או באמצעות תאגידים אחרים שבשליטתו).</p> <p>3. קיום המחלקה הסיעודית - אנא אשרו שניתן להשתמש גם לצורך זה בטופס 4 הכולל אישור שהפרויקט כולל מחלקה סיעודית.</p>		<p>טבלת פירוט נסיון קודם של המציע מסמך א' 2</p>	<p>(13)</p>
<p>ראו תשובה 13 לעיל</p>	<p>1. נא לתקן את ההפניה סעיף 2.ב.33 לתנאי הסף כי אין סעיף כזה .</p> <p>2. לא ברור למי כוונתכם ב"הגורם המבצע". אנא הבהירו .</p> <p>3. לא ברור למי כוונתכם ב"המציע הראשי" ו"המציע הנוסף". אנא הבהירו .</p> <p>4. נא אשרו כי אין מניעה שהתאגיד המציע (בין אם הוא חברה ובין אם שותפות רשומה) מוחזק על ידי מספר בעלי מניות.</p> <p>5. אנא הבהירו שאין צורך לצרף הסכמים</p>	<p>הגורם המבצע (בהתאם להוראות סעיף 2.ב.33 לתנאי הסף)</p>	<p>טופס פרטי המציע מסמך א' 1</p>	<p>(14)</p>
<p>הבקשה מתקבלת חלקית.</p> <p>להלן נוסח עדכני של סעיף 17.4 :</p> <p>"על אף האמור לעיל, השכרת שטחי המסחר בפרויקט, לא תדרוש אישור עירייה וזאת אך ורק במקרים בהם תקופת השכירות של שטחי המסחר כולם ו/או חלקם אינה עולה על 15 שנים (כולל תקופת אופציה)."</p>	<p>נבקש לא להגביל את תקופת ההשכרה שכן הגבלה פוגעת ביכולת מסחרית להשכיר את השטחים. לחלופין נא להגדיר תקופות ארוכות מאוד.</p> <p>הכוונה היא שהגבלה כאמור מייצרת שכירויות מוגבלות והדבר יפגע בהתנהלות המסחרית של החוכר.</p>	<p>17.4</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(15)</p>



<p>בשלב זה אין צפי לרישום זיקת הנאה ואולם בשל מתקני הציבור המצויים כיום בתחום החלקה (כולה) ו/או כאלה שיבנו בעתיד שומרת העירייה על זכותה לרישום זיקת הנאה ברחבה הציבורית שבחלק המערבי של המקרקעין נשוא הסכם החכירה וכמו כן ברצועת המעבר הצפונית למילוט ממגרש הכדורגל.</p>	<p>אנא פרטו איזה זיקות הנאה צפויות להירשם ועבור מה, ככל ויש כאלו.</p>	<p>4.10</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(16)</p>
<p>שיעור הפיצוי המוסכם יתוקן ל-20%. מעבר לתיקון הנ"ל לא יחולו שינויים נוספים בנוסח סעיף 26.7 ה.</p>	<p>נא הפחיתו את שיעור הפיצוי המוסכם ל-10% או לחילופין נא הבהירו שלא יהיה כפל פיצוי בגין אותה הפרה.</p>	<p>26.7 ה</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(17)</p>
<p>נכון למועד זה אין לעירייה כוונה לשנות את מיקומו של אצטדיון הכדורגל הבנוי על החלקה (כולה) בסמיכות למקרקעין נשוא הסכם החכירה. מבלי לגרוע מן האמור, העירייה שומרת על מלוא זכויותיה בעניין זה, ועל המשתתפים לשקול זאת במסגרת שיקוליהם טרם הגשת ההצעה.</p>	<p>אנא הבהירו האם העירייה מתכוונת להותיר את האצטדיון בצמוד למתחם?</p>	<p>קווי בניין + תכנון אולם התרבות</p>	<p>עקרונות התכנון נספח ט'</p>	<p>(18)</p>
<p>העירייה תבקש להבהיר כי הכוונה הינה ל-"אישור ליווי בנקאי" כהגדרתו בהסכם החכירה.</p>	<p>נא אשרו כי הזוכה ימציא אישור ליווי פיננסי (ככתוב בהסכם החכירה) ולא הסכם ליווי פיננסי (ככתוב בשורה הראשונה של הסעיף).</p>	<p>פרק א סעיף 11 (ב)</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(19)</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>נא לבטל את הריבית בתשלום השני היות והזוכה תלוי למעשה בקבלת אישורו של שר הפנים.</p>	<p>סעיף 8.4 וגם פרק ה סעיף 39 למסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>הסכם החכירה מסמך ד'</p>	<p>(20)</p>
<p>להלן נוסח עדכני של סעיף 20 :</p>				<p>(21)</p>



<p>"הזוכה יתחייב לסיים את ביצוע עבודות התכנון, קבלת היתר הבניה וההקמה של פרויקט הדיור המוגן על פי התכנון שיאושר, קבלת תעודת גמר ורישיון עסק (ככל שנדרש על פי דין) וכל רישיון והיתר אחר הדרוש על פי כל דין, ובדגש על חוק הדיור המוגן, תשע"ב-2012, לצורך הפעלת פרויקט הדיור המוגן, בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בנספח ז' להסכם החכירה".</p>	<p>מבוקש לציין ביחס לרישיונות עסק- כי הזוכה יהיה חייב להחזיק אותם ככל שהדבר נדרש על פי דין.</p>	<p>פרק א סעיף 20</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	
<p>נוסח פרוטוקול מפגש המציעים פורסם באתר האינטרנט של העירייה.</p>	<p>נא פרסמו את פרוטוקול מפגש המציעים. לחלופין נא מחקו את הדרישה לצרפו להצעה.</p>	<p>פרק יא סעיף 70</p>	<p>מסמך הוראות למשתתפים</p>	<p>(22)</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>נא הבהירו שלא יהיה כפל פיצוי בגין אותה הפרה.</p>	<p>26.9</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(23)</p>
<p>להלן נוסח מתוקן של סעיף 8.3 להסכם החכירה: "במעמד חתימת העירייה על הסכם זה ישלם החוכר לעירייה באמצעות המחאה בנקאית סך השווה ל-35% מהתמורה, דהיינו סך של _____ שקלים (ובמילים: _____) ובתוספת מע"מ כדין ("התשלום הראשון")."</p>	<p>נא תקנו כי מדובר במעמד חתימת העירייה על הסכם זה (ולא החוכר) כפי שמתואר בסעיף 39 של מסמך הוראות המכרז. שהרי החוכר חותם על ההסכם כשהוא מגיש את הצעתו וכעת העירייה חותמת.</p>	<p>8.3</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(24)</p>
<p>העירייה תבקש להבהיר כי בהתאם לאמור בסעיף 22, הכניסה למוכר הינה רק לאחר קבלת הודעה מראש ובכתב, ומבלי לגרוע מהוראות חוק הדיור המוגן.</p>	<p>מבוקש כי מתן ההרשאה לעירייה להכנס למוכר תפקע בתחילת ההפעלה של בית הדיור המוגן. הכוונה – לאחר תחילת הפעלת בית הדיור המוגן הבית יפעל בהתאם לכלל חוק הדיור המוגן ולכן אין להקנות למחכיר זכות אוטומטית להכנס לבית.</p>	<p>22</p>	<p>הסכם חכירה מסמך ד'</p>	<p>(25)</p>



הבקשה נדחית	1. במקום המילים "האחראי הבלעדי" נא ציינו "אחראי על פי דין". 2. לאחר המילים "ו/או מחדל אחרים" נא ציינו "של הזוכה". 3. במקום המילה "פיצוי" נא ציינו "שיפוי".	פרק טז סעיף 102	מסמך הוראות למשתתפים	(26)
הבקשה נדחית	במקום המילים "האחראי הבלעדי" נא ציינו "אחראי על פי דין".	10.7 וכן 10.8	הסכם חכירה מסמך ד'	(27)
הבקשה נדחית	לאחר המילים "מיום דרישת המחכיר" נא להוסיף את המילים "לאחר פסק דין שלא עוכב ביצועו"	10.9 וכן 10.11	הסכם חכירה מסמך ד'	(28)
הבקשה נדחית	לאחר המילים "מיד עם הגעתה אלינו של דרישתכם הראשונה בכתב" נא להוסיף את המילים: "תוך 10 ימים"	פסקה שניה	נוסח כתב ערבות להצעה מסמך ג' וכן נוסח כתב ערבות ביצוע נספח ח'	(29)
הבקשה נדחית	1. נא הוסיפו לאחר המילים "לרבות אי עמידה באבני דרך שנקבעו בו" את המילים "בגין מעשה או מחדל של השוכר". 2. נא הבהירו כי השגת האיחור באבן דרך אחת באבן הדרך שלאחריה או באבן הדרך האחרונה יבטל את הזכות לפיצוי מוסכם והוא יוחזר לחוכר.	26.1	הסכם חכירה מסמך ד'	(30)
מדובר בטעות סופר. למען הסר ספק מובהר כי הכוונה הינה לתנאי הסף המנהליים (סעיף 34א) ולתנאי הסף המקצועיים (סעיף 34ב)	נא תקנו את מספרי הסעיפים (34 ולא 33)	4	הצעת המציע	(31)



			והצהרותיו מסמך ב'	
הבקשה נדחית	נבקש למחוק	14.3	הסכם החכירה מסמך ד'	(32)
הבקשה מתקבלת.	נבקש למחוק את המשפט "מעבר לכספים שיתקבלו על ידו בפועל, אם יתקבלו, מחברת הביטוח". הכספים אמורים להתקבל לידי החוכר אשר מקים ומפעיל את בית הדיור המוגן.	14.4	הסכם החכירה מסמך ד'	(33)
הבקשה נדחית	בסיפא יתווספו המילים "למעט מי שגרם לנזק בזדון".	סעיף ב כללי א (1)	נספח י' – נספח דרישות הביטוח	(34)
הבקשה נדחית. עם זאת בסוף סעיף א(2) יתווסף המשפט הבא: "ו/או באמצעות דוא"ל שנשלח ישירות לגורם הרלוונטי בעירייה ואושרה קבלתו על ידי אותו גורם".	המילים "לפחות במכתב רשום" יימחקו.	סעיף ב כללי א (2)	נספח י' – נספח דרישות הביטוח	(35)
הבקשה מתקבלת	בסיפא יתווספו המילים "למעט מי שגרם לנזק בזדון".	סעיף ב כללי א (3)	נספח י' – נספח דרישות הביטוח	(36)
הבקשה נדחית	המילים "אשר לא תידרש להפעיל את ביטוחיה" יימחקו.	סעיף ב כללי א (3) ב	נספח י' – נספח דרישות הביטוח	(37)



<p>הבקשה נדחית.</p> <p>עם זאת מוסכם על העירייה כי בכל הנוגע להתקשרויות בהיקף שנתי של עד 250,000 ₪ תימחקנה המילים "ובהתאם לדרישות הביטוח בנספח זה" ועד "ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה", וזאת אך ורק ובכפוף לכך שאין המדובר בנותן שירות רפואי ו/או פרא רפואי.</p>	<p>החל מהמילים "ובהתאם לדרישות הביטוח בנספח זה" ועד המילים "ראשוניים וקודמים לכל ביטוח הנערך על ידי העירייה" יימחקו לחילופין נבקש לבטל את הדרישה בגין ספקים וכן התקשרויות בסכום הנמוך מ- 250,000 ₪.</p>	<p>סעיף ב כללי א (6)</p>	<p>נספח י' נספח דרישות הביטוח</p>	<p>(38)</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>המילים "והן של נותני השירותים" נמחקו.</p>	<p>סעיף ב כללי ב 3</p>	<p>נספח י' נספח דרישות הביטוח</p>	<p>(39)</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>נא למחוק.</p>	<p>סעיף ב כללי ב 3 ב</p>	<p>נספח י' נספח דרישות הביטוח</p>	<p>(40)</p>
<p>1. הבקשה נדחית. 2. הבקשה נדחית, עם זאת מוסכם כי הספרה "7" תוחלף בספרה "5".</p>	<p>1. המילים "רואי חשבון עורכי דין" יימחקו. 2. המילים "7 שנים" יוחלפו במילים "3 שנים".</p>	<p>סעיף ב כללי ב 4 א</p>	<p>נספח י' נספח דרישות הביטוח</p>	<p>(41)</p>
<p>הבקשה נדחית</p>	<p>נא למחוק</p>	<p>סעיף ב כללי ב 4 ב 2</p>	<p>נספח י' נספח דרישות הביטוח</p>	<p>(42)</p>
<p>הבקשה מקובלת</p>	<p>בכותרת יתווספו המילים "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו".</p>	<p>סעיף ב כללי ב 5 א 1</p>	<p>נספח י' נספח</p>	<p>(43)</p>



			דרישות הביטוח	
הבקשה נדחית	המילים " וכן כל עוד קיימת לו אחריות על פי דין" יימחקו.	סעיף ב כללי ב 5 א 1	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(44)
הבקשה נדחית, מוסכם כי הספרה "7" תוחלף בספרה "5".	המילים "7 שנים" יוחלפו במילים "3 שנים".	סעיף ב כללי ב 5 א 1	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(45)
הבקשה נדחית. סעיף זה עוסק במועדים.	נבקש כי הסעיף יימחק. לחילופין ניתן להסתפק במסגרת פוליסת צד ג' כי חריג חבות המוצר אינו חל על מוצרי מזון המסופקים ו/או הנמכרים בחצרי המבוטח.	סעיף ב כללי ב 5 א 2	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(46)
הבקשה נדחית	נבקש כי הסעיף ימחק	סעיף ב כללי ב 5 ב	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(47)
הבקשה מתקבלת	המילים "כל תחומי מדינת ישראל והשטחים המוחזקים" יוחלפו במילים "בהתאם להגדרת בית באתר העבודות וסביבתו הסמוכה".	פרק הביטוחים הנדרשים	נספח י" – נספח	(48)



		"הפוליסה" סעיף 3	דרישות הביטוח	
הבקשה מתקבלת	לעניין שביתות פרעות ומהומות אזרחיות ככל שתהיה דרישה של מבטחי משנה לנספח SRCC תאושר מגבלה של 100,000,000 ₪ .	פרק א' – ביטוח הרכוש	נספח י' נספח דרישות הביטוח	(49)
הבקשה נדחית. אולם מאושר "15% משווי העבודות, ולא פחות מ-10,000,000 ₪".	נזק ישיר הנובע מתכנון / חומרים / עבודה לקויים – המילים " שלא יפחת מ 40,000,000 ₪" יוחלפו במילים "10% משווי העבודות".	פרק א' – ביטוח הרכוש	נספח י' נספח דרישות הביטוח	(50)
הבקשה נדחית	המילים "תקופת הכינון תהא " 48 חודשים" יימחקו.	פרק א' – ביטוח הרכוש	נספח י' נספח דרישות הביטוח	(51)
הבקשה נדחית.	המילים "ולא יחול עליהם שעבוד או עקול מטעם צד כלשהו למעט שיעבוד קבוע לטובת העירייה. העירייה תאשר שחרור תגמולי ביטוח בכפוף לביצוע תיקונים / שיקום הנזק תגמולי ביטוח בגין נזק שלא תוקן ולא קומם מסיבה כלשהי ישולמו לעירייה." יימחקו. הכוונה היא שהיות והחוכר הוא אשר מקים ומפעיל את בית הדיור המוגן והחוכר הינו המוטב לקבלת תגמולי הביטוח, יש למחוק.	פרק א' – ביטוח הרכוש	נספח י' נספח דרישות הביטוח	(52)



הבקשה מקובלת – "60,000,000" לתקופת הביטוח.	"80,000,000" יוחלף ב – "60,000,000 ש"י."	פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(53)
הבקשה נדחית.	רעידות, הסרת משען או החלשתו – המילים "שלא יפחת מ 20,000,000 ש"י למקרה ביטוח" יוחלפו במילים "10% מגבול האחריות למקרה ולתקופה".	פרק ב' – ביטוח אחריות כלפי צד שלישי	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(54)
הבקשה מקובלת.	"80,000,000" יוחלף ב – "40,000,000 ש"י."	פרק ג' – ביטוח חבות מעבידים	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(55)
המילים לא תוחלפנה, אולם מאושר כי לאחר המילים "של היזם" תתווספה המילים: "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו".	המילים " של היזם" יוחלפו במילים "בין בעצמו ובין באמצעות מי מטעמו".	סעיף 2 ביטוח אחריות מקצועית	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(56)
הבקשה מקובלת.	המילים " 30,000,000 ש"י ולתקופת הביטוח השנתית " יוחלפו במילים " 20,000,000 ש"י ולתקופת הביטוח השנתית".	סעיף 2 ביטוח אחריות מקצועית	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(57)
הבקשה מקובלת.	לעניין שביתות פרעות ומהומות אזרחיות ככל שתהיה דרישה של מבטחי משנה לנספח SRCC תאושר מגבלה של 100,000,000 ש"י .	סעיף א 1 ביטוח הנכס ותכולתו	נספח י" – נספח דרישות הביטוח	(58)



הבקשה נדחית. אולם מאושר "36 חודשים".	המילים "תקופת הכינון תהא " 48 חודשים."יימחקו.	סעיף א 1 ביטוח הנכס ותכולתו	(59)
נדחית הבקשה שלא לשעבד את ביטוח המבנה לטובת העירייה. מקובל לעניין ביטוח התכולה בלבד – להוסיף את המילים: "היזם רשאי שלא לבצע ביטוח תכולה במלואו ו/או בחלקו, אך הוא פוטר מאחריות את העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו בין אם נערך ביטוח זה ובין אם לאו."	מבוקש למחוק את כל הפסקה השניה החל מהמילים "ביטוח המבנה יכלול.." ועד למילים "ישולמו לעירייה" כולל. הכוונה היא שהיות והחוכר הוא אשר מקים ומפעיל את בית הדיור המוגן והחוכר הינו המוטב לקבלת תגמולי הביטוח, יש למחוק. לחלופין, מבוקש להוסיף בסיפא " היזם רשאי שלא לבצע ביטוח תכולה במלואו ו/או בחלקו, אך הוא פוטר מאחריות את העירייה לכל אובדן ו/או נזק שייגרמו בין אם נערך ביטוח זה ובין אם לאו."	סעיף א 1 ביטוח הנכס ותכולתו	(60)
הבקשה נדחית.	המילים בכותרת " בגין הפעלה, ניהול ואחזקת הנכס וכן" יימחקו.	סעיף א 5 ביטוח אחריות מקצועית	(61)
הבקשה נדחית. תשומת ליבכם, כי בסעיף זה רשום: "בהתאם לשיקול דעתו של היזם / החוכר ויועץ הביטוח שלו".	המילים " כל בעלי המקצוע הרלוונטיים המועסקים לצורך הפעלת מערך הדיור המוגן, ותכלול את כל " יימחקו.	סעיף א 5 ביטוח אחריות מקצועית	(62)
הבקשה נדחית. אולם מוסכם כי גבולות האחריות לא יפחתו מ-10,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו-20,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית.	המילים " לא יפחתו מ- 15,000,000 ₪ למקרה ביטוח ו 30,000,000 ₪ לתקופת ביטוח שנתית. " יוחלפו במילים "8,000,000 ₪ למקרה ולתקופת הביטוח השנתית".	סעיף א 5 ביטוח אחריות מקצועית	(63)



<p>הבקשה מקובלת.</p>	<p>נבקש כי סעיף יימחק. לחילופין ניתן להסתפק במסגרת פוליטית צד ג' כי חריג חבות המוצר אינו חל על מוצרי מזון המסופקים ו/או הנמכרים בחצרי המבוטח.</p>	<p>סעיף א 6 ביטוח חבות מוצר</p>		<p>(64)</p>
<p>הבקשה נדחית.</p>	<p>יימחק</p>	<p>סעיף ב' ביטוחים שיבוצעו על ידי נותני השירותים</p>		<p>(65)</p>
<p>מקובלת הבקשה למחוק את המילים: "ו/או נותני השירותים / הספקים". נדחית הבקשה למחיקת המילים: "ככל שכלים אלו... לנזק בכוונת זדון".</p>	<p>המילים " ו/או נותני השירותים / הספקים" יימחקו. המילים "ככל שכלים אלו לא יבוטחו בביטוח מקיף או ציוד מכני הנדסי, היזם פוטר את העירייה מכל אחריות לנזק מכל סיבה שהיא. הפטור לא יחול לטובת מי שגרם לנזק בכוונת זדון". יימחקו.</p>	<p>ביטוח כלי רכב</p>		<p>(66)</p>
<p>גוש 7347 חלקה 25 נרשם בהליך של רישום חלוקה בהתאם לתכנית קא/300א. בגין החלקה פורסמה הערה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) שפורסמה ב"פ 6470 עמ' 6137 עבור מבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית קא/300א, וזו בוטלה עם רישום החלוקה. באחריות המציעים לערוך בעצמם ועל חשבונם את כל הבדיקות הדרושות לדעתם לצורך כך ונדחית הבקשה לפיצוי. כמפורט במסמכי המכרז והסכם החכירה, במקרה בו לא התקיים התנאי המתלה תבוצע השבת הסכומים ששולמו על ידי הזוכה (ככל ששולמו) בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד והזוכה מוותר</p>	<p>בשאלה מספר 1 במסמך המענה לשאלות, נשאל: "האם הקרקע הועברה לבעלות העירייה במסגרת הפקעה? איחוד וחלוקה? האם נבדקה זכות העירייה למכור זכויות בקרקע? האם יש לבעלי הזכויות המקוריים זכות השבה או זכות הצעה ראשונה?". במסמך המענה לשאלות, לא ניתנה תשובה לשאלה.</p>	<p>כללי</p>	<p>כללי</p>	<p>(67)</p>



<p>בזאת על כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.</p>	<p><u>סמכות העירייה להתקשר בהסכם החכירה והעדר זכויות צדדים שלישיים לגבי המקרקעין, שאינם גלויים למציע ואין אפשרות לבררם, אינם סיכונים שמציע יכול ליטול על עצמו</u></p> <p><u>קיימים תקדימים בהם רשות מקומית נדרשה להשיב קרקע בעקבות שינוי מטרת ההקצאה הציבורית, וגם לפצות את בעלי הקרקע המקוריים בסכומים משמעותיים מאוד (למשל מקרקעין במדרונות חיפה).</u></p> <p>מבוקש לקבוע במסמכי המכרז כי ככל שיתברר שהעירייה אינה רשאית להתקשר בהסכם החכירה או אינה רשאית להקנות זכויות במקרקעין על פי מסמכי המכרז, או כי קיימת זכות לצד שלישי כלשהו לרבות זכויות כספיות, האחריות המלאה תחול על העירייה, שתהיה חייבת לנקוט כל פעולה ולשאת בכל עלות, תשלום, הוצאה, פיצוי, דרישה או חיוב שידרשו כדי להסיר את המניעה ו/או כדי להעביר את הזכויות לזוכה, ולפי הענין – לפצות את הזוכה.</p>			
<p>ראו תשובה 15 לעיל.</p>	<p>בהמשך למענה לשאלה מספר 8 במסמך המענה לשאלות, ולאור הוספת סעיף 17.4 להסכם החכירה, מבוקש:</p>	<p>סעיף 17</p>	<p>הסכם החכירה</p>	<p>(68)</p>



<p>בכל הנוגע למחלקה הסיעודית, הפעלתה באמצעות מפעיל חיצוני לא תדרוש אישור עירייה לפי סעיף 17.1 ובלבד ובכפוף לכך שהמפעיל החיצוני עומד בכל דרישות הדין להפעלת מחלקת סיעודית ומחזיק בידו את כל ההיתרים ו/או הרישיונות הנדרשים על פי כל דין להפעלת מחלקה סיעודית.</p>	<p>א. מבוקש לתקן את סעיף 17.5 להסכם החכירה כך שהשכרת שטחי המסחר בפרוייקט לא תדרוש אישור עירייה אם תקופת השכירות, לרבות תקופות אופציה, אינה עולה על 15 שנים, כמקובל וכנדרש בפרוייקטים מסוג זה .</p> <p>להבהיר אם ניתן להשכיר את המחלקה הסיעודית או להפעילה באמצעות מפעיל חיצוני, ללא צורך באישור העירייה לפי סעיף 17.1 להסכם החכירה.</p>			
<p>חוברת המכרז כוללת היפר קישור למיקום המסמכים באינטרנט.</p> <p>בכל מקרה כלל המסמכים קיימים באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית אונו והמשתתפים מופנים למפורסם שם.</p>	<p>נספח ט' מפנה למסמכי מדיניות והנחיות תכנוניות נוספים, לרבות מדיניות צומת סביון, הנחיות לחזיתות מסחריות, בנייה ירוקה, שילוט, פרטי פיתוח למרחב הציבורי ואזורי ישיבה לבתי עסק. נבקש לצרף את מלוא המסמכים האמורים.</p>	<p>כללי</p>	<p>נספח ט' עקרונות תכנון</p>	<p>(69)</p>
<p>א. הבקשה נדחית. לא יחול שינוי בלוח התשלומים.</p> <p>ב. אם וככל שלא יתקיים התנאי המתלה יהיה זכאי הזוכה להשבה של התשלום הראשון בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בלבד.</p>	<p>בהמשך למענה לשאלה 11 במסמך המענה לשאלות, לפיו העירייה לא תיתן בטוחה להשבת התשלום הראשון לזוכה אם לא יתקבל אישור שר הפנים לפי סעיף 188 לפקודת העיריות, ולמענה לשאלה 12 במסמך השאלות, לפיו תוקן</p>	<p>סעיפים 15,16 ו-39</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(70)</p>



	<p>התשלום הראשון ל-35% מסך התמורה (במקום 50%), מבוקש:</p> <p>א. לתקן את לוח התשלומים כך שהתשלום שישולם לפני קבלת אישור שר הפנים לא יעלה על 10% מסך התמורה.</p> <p>ב. לקבוע במסמכי המכרז כי אם התנאי המתלה לא יתקיים, העירייה תשיב לזוכה את התשלום הראשון בצירוף הפרשי הצמדה וריבית.</p> <p>התיקונים נדרשים כדי לאזן את הסיכון שבהעמדת סכומים גדולים לתקופה ארוכה, כאשר אין ודאות לקבלת האישורים הנדרשים להתקשרות.</p>			
הבקשה נדחית.	<p>בהמשך למענה לשאלה 16 במסמך המענה לשאלות, מבוקש לתקן את מסמכי המכרז, ובפרט את סעיף 16.3 להסכם החכירה, כך שחבות הזוכה באגרות, היטלי פיתוח, דמי הקמה ותשלומי חובה נוספים תחול רק ביחס לחיובים שיתגבשו לאחר מועד כניסתה לתוקף של ההתקשרות, לאחר קבלת אישור שר הפנים.</p>	סעיף 23 להוראות המכרז וסעיפים 16.2 ו-16.3 להסכם החכירה	+ הוראות המכרז הסכם החכירה	(71)



	<p>חשיפה לחיובי עבר לא ידועים, אינה ניתנת לתמחור, ואינה סיכון שמציע יכול ליטול על עצמו.</p>			
<p>ראו תשובה 13 לעיל</p>	<p>בהמשך למענה לשאלה 18 ולעדכון תנאי הסף המקצועיים, לא נדרש להסתמך על ניסיון של "גורם מבצע". עם זאת, במסמך א'1 (טופס פרטי המציע) עדיין מופיעות הפניות ל-"גורם המבצע". מבוקש לתקן את מסמכי המכרז כך שיימחקו כל ההפניות ל"גורם מבצע".</p>	<p>פרק ג' (תנאי הסף להשתתפות במכרז), חלק ב' (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(72)</p>
<p>ראו תשובה 1 לעיל</p>	<p>בהמשך למענה לשאלה 25 במסמך המענה לשאלות, נבקש לתקן את תנאי הסף המקצועיים, כך שלצורך עמידה בתנאי הסף המקצועיים ניתן יהיה להסתמך גם על ניסיון של תאגיד אשר נשלט, במישרין או בעקיפין, על ידי אותו גורם השולט, במישרין או בעקיפין, במציע.</p> <p>בענף הדיור המוגן, רשתות הדיור המוגן מחזיקות ומפעילות פרויקטים שונים באמצעות ישויות ייעודיות מאותה קבוצה. בפועל, מדובר באותה הנהלה, אותם גורמי</p>	<p>פרק ג' (תנאי הסף להשתתפות במכרז), חלק ב' (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(73)</p>



	<p>מקצוע ואותו מערך מקצועי ותפעולי, אשר פועל תחת מטה משותף, וההפרדה התאגידית נעשית רק מטעמים שונים, בעיקר שיקולי מס.</p> <p>במכרזי רשות מקרקעי ישראל לקרקעות המיועדות לדיור מוגן קיימים מנגנונים גמישים ביחס לניסיון המקצועי ולהפעלה של הפרויקט. כך למשל, בחלק ממכרזים אלו נקבע כי ככל שיוקם ע"י המציע תאגיד חדש לאחר המועד החליטה ועדת המכרזים על זוכה במכרז, תחתום הרשות עם התאגיד החדש שהוקם (במקום המציע שזה), בכפוף לכך שקיימת זהות מלאה בין זהות המציעים וחלקם היחסי לבין התאגיד החדש.</p>			
<p>ראו תשובה 1 לעיל. במסגרת זו עודכן המינוח ל-"תאגיד רשום".</p>	<p>מבוקש לבצע תיקון טכני במסמכי המכרז, כך שבכל מקום שבו נעשה שימוש במונח "חברה" במסגרת תנאי הסף המקצועיים, יובהר כי הכוונה היא גם לתאגיד או לישות משפטית אחרת, לפי העניין.</p> <p>תנאי הסף המנהלי מתייחס ל"תאגיד רשום בישראל כדין", בעוד שתנאי הסף המקצועיים מנוסחים בחלקם במונחים של "חברה" ו"הון מניות" בלבד.</p>	<p>פרק ג' (תנאי הסף להשתתפות במכרז), חלק ב' (תנאי סף מקצועיים)</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(74)</p>
<p>הבקשה מתקבלת בחלקה. היקף שטחי המסחר יתוקן ויעמוד על 2,500 מ"ר.</p>	<p>במסמכי המכרז המתוקנים נקבע כי מתוך 60,000 מ"ר עילי ניתן להקצות עד 1,500 מ"ר בלבד לשטחי מסחר. מדובר</p>	<p>סעיפים 21 ו-26</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(75)</p>



<p>סעיף 27 למסמך ההוראות למשתתפים יעודכן לנוסח הבא:</p> <p>"ככלל, לא ניתן יהיה לחרוג ממכסת זכויות הבניה העיליות המפורטת במסמכי מכרז זה, דהיינו 60,000 מ"ר ברוטו מעל הקרקע מתוכן 2,500 מ"ר בלבד לייעוד מסחרי."</p> <p>כמו כן נוסח הגדרת "מטרת החכירה" בהסכם החכירה יעודכן אף הוא לנוסח הבא:</p> <p>"... שטחי מסחר בהתאם לתב"ע ולעקרונות התכנון המצורפים כנספח ט' למכרז ובמגבלה של עד 2,500 מ"ר;"</p>	<p>בהגבלה חוזית המצמצמת את גמישות התכנון מעבר למגבלות התב"עיות. מאחר שהתכנון ממילא כפוף לאישור העירייה ולמוסדות התכנון, מבוקש להסיר את ההגבלה החוזית האמורה.</p> <p>לחלופין, ולכל הפחות, מבוקש לקבוע כי היקף שטחי המסחר לא יפחת מ-2,500 מ"ר.</p>			
<p>כל בקשה להגשת תוכנית בקשר למוכר תבחן ע"י הוועדה המקומית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובאופן פרטני. יחודד כי כל תכנית שתוגש, ככל שתאושר, תתאפשר אך ורק לטיוב התכנון ובכל מקרה לא לתוספת שטחים, שימושים, שינוי יעוד קרקע, תוספת גובה וכיוצ"ב.</p> <p>כמו כן, כל תכנית תלווה בכתב שיפוי מלא ע"י הזוכה.</p> <p>יובהר כי הליך שינוי תוכנית כאמור כפוף להגשה וקידום בקשה להיתר בניה במקביל. ידוע לזוכה כי אי אישורה של תוכנית ככל שתוגש כאמור אינו פוטר אותו מעמידה בלוחות הזמנים הקבועים במכרז.</p>	<p>המוכר מהווה חלק ממגרש תב"עי וחלק מחלקת רישום. מבוקש להבהיר כי העירייה, בכובעה כבעלים של כל החלקה/המגרש, תאפשר לזוכה להגיש תכנית מפורטת/תכנית מתקנת ביחס למוכר, ככל שהדבר יידרש לצורך תכנון מיטבי של הפרויקט.</p>	<p>כללי</p>	<p>הוראות המכרז</p>	<p>(76)</p>

