

הזמנה להיכלל במאגר יועצים חברתיים

עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ (להלן – "החברה") מזמינה בזאת מועמדים אשר עונים על מלוא תנאי הסף שלהלן, להגיש מועמדות להיכלל במאגר יועצי הליווי החברתי של החברה, וזאת לשם מתן שירותי יעוץ חברתי לפרוייקטי פינני ובינוי אותם מבצעת החברה ברחבי העיר תל אביב-יפו.

הכללתם של המבקשים להיכלל במאגר תיעשה בהתאם לעמידה בתנאי הסף ובקריטריוני האיכות המופיעים בהזמנה זו, כמפורט להלן, והכל בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי והמוחלט של החברה, בהתבסס על הנתונים והמסמכים אשר יומצאו לחברה על ידי היועצים.

1. כללי

1.1. החברה תפנה ליועצים מתוך המאגר מעת לעת, בהתאם לצרכיה הבלעדיים, וזאת בפניה פרטנית לקבלת שירותי היעוץ בפרוייקט ספציפי. פניה זאת תתבצע על פי סבב חלוקה מחזורי וסדור בין כלל היועצים במאגר ובהתאם לפרוייקטים הקיימים לחברה.

החברה תהא רשאית שלא לנהוג בהתאם לחלוקה האמורה במקרים של אי שביעות רצון משירותים קודמים שסופקו על ידי היועץ ו/או משיקולי זמינות, עומס ולוח זמנים ו/או מכל שיקול אחר, לרבות כל אמת מידה נוספת/אחרת אשר תיקבע בבקשה הפרטנית, והכל בהתאם לשיקול דעת החברה.

1.2. תקופת היכללותם של יועצים במאגר תהא ל-12 חודשים ממועד ההודעה על היכללותם במאגר. החברה תהיה רשאית להאריך תקופה זו בארבע תקופות נוספות בנות שנה כל אחת או חלק ממנה, והכל עד לתקופת התקשרות מקסימאלית בת חמש שנים. במידה ויועץ לא השלים פרויקט אליו נבחר במהלך תקופת ההתקשרות, תסתיים תקופת היכללותו במאגר במועד סיום מתן השירותים על ידו. במקרים המנויים להלן תהא רשאית החברה לגרוע יועץ מן המאגר בהתראה של 14 יום, ולאחר שתינתן לו הזכות להביא את טיעונו בפני החברה.

2. השירותים המקצועיים אותם יעניק היועץ

2.1. במסגרת העבודות הפרטניות שיועברו לביצוע כל יועץ בנפרד, יידרש היועץ לבצע בחינה של צרכי התושבים, בחינה של השלכתם של הפרוייקטים על אופן ביצוע התחדשות עירונית וכן בחינה של השפעת התכנית המקודמת על המרקם החברתי-קהילתי הקיים בפרוייקט.

2.2. יועץ במאגר אשר יועסק במסגרת עבודה פרטנית, יתבקש לגבש המלצות למזעור ההשלכות החברתיות השליליות על האוכלוסייה הקיימת במתחם ובשכונה, כתוצאה ממימוש תכנית התחדשות ומתהליך התכנון והעצמת ההשלכות החיוביות.

2.3. עוד יציג היועץ עבודתו נספח חברתי אשר יציג המלצות תכנוניות ותהליכיות שישפרו בהיבטים החברתיים-קהילתיים את ההתחדשות במתחם, את טיבם של יחסי הגומלין עם סביבתו ואת תהליך התכנון בהיבטים החברתיים (התארגנות, נציגויות וכו').

2.4. עבודת היועץ במסגרת פרויקט פרטני תיעשה לפי שלבים הכוללים סקר עמדות ואיסוף נתונים קיימים (נתוני אוכלוסייה, כלכלה, מרקם פיזי, עמדות התושבים ועוד), ראיונות שטח עם תושבים, מיפוי קבוצות באוכלוסייה, צרכיהן ושאיפותיהן. לאחר מכן עיבוד הנתונים, הסקת מסקנות והצגת תקדימים, ולבסוף המלצות תכנוניות ותהליכיות שייטיבו עם התכנון.

הסקר יבוצע על פי ההנחיות במסמכי הדרישות שיופצו על ידי החברה ומטעם החברה וכן עיריית תל אביב-יפו. מדגם הסקר יהיה של 50% מיחיד במתחם, ועוד ארבע קבוצות מיקוד: שוכרים, קשישים, דיור ציבורי ונוער. על היועץ לפרויקט יהיה להשתתף ככל שיידרש בפגישות סטטוס מול התושבים, נציגי עזרה ובצרון, נציגי היזם ונציגי עיריית תל אביב-יפו.

2.5. הבדיקה וההמלצות המסכמות מטעמו של היועץ יכללו התייחסות לנושאים כגון: רצונם ויכולתם של תושבי השכונה ובעלי הדירות במתחם להישאר בשכונה בטווח הארוך. מלאי יחיד קטנות ותמהיל הדיור הרצוי, כולל התייחסות לתשלומים נלווים (ארנונה, וועד, אחזקה). מענה לצרכי אוכלוסיות עם מוגבלויות. השפעת תוספת אוכלוסייה על הביקוש לשירותי ציבור ושטחים פתוחים בשכונה מכל הסוגים. השפעת התכנון על הפרופיל הדמוגרפי של השכונה ועוד.

3. תנאי הסף להיכללות במאגר

3.1. המועמד הינו אזרח ישראלי או תאגיד המאוגד כדין בישראל (לרבות עמותה), בעל אישור לפי סעיף 2 לחוק עסקאות גופים ציבוריים, התשל"ו - 1976.

3.2. המועמד בעל ניסיון של שלוש (3) שנים, במהלך חמש (5) השנים האחרונות, בלוי תכניות סטטוטוריות (מפורטות או מתאריות) בהיבט של יעוץ חברתי ו/או קיימות ו/או שיתוף ציבור ו/או קשרי קהילה. במקרה שבו מוגשת הצעה על ידי חברה – על המציע לציין מי המועמד המיועד מטעמו למתן השירותים.

4. מסמכים שעל המציע לצרף להצעתו

המועמד יצרף להצעתו הוכחות לעמידתו בכל תנאי הסף, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, גם את המסמכים הבאים:

4.1. תעודת זהות ו/או תעודת התאגדות.

4.2. קורות חיים של נציג המציע.

4.3. פירוט ניסיון קודם של המועמד בהתאם לדרישות תנאי סף 3.2 וזאת בנוסח נספח ב', וכן המלצות, אישורים ואסמכתאות להוכחת ניסיונו הקודם.

4.4. כל האישורים הנדרשים לפי חוק עסקאות גופים ציבוריים (אכיפת ניהול חשבונות, תשלום חובות מס, שכר מינימום והעסקת עובדים זרים כדן), התשל"ו - 1976, כשהם תקפים למועד הגשת הבקשה להיכלל במאגר.

4.5. אישור תקף מפקיד השומה או רואה חשבון המעיד כי המועמד מנהל פנקסי חשבונות ורשומות שעליו לנהל על פי פקודת מס הכנסה וחוק מס ערך מוסף.

4.6. כל מסמכי הזמנה זו חתומים בכל עמוד ועמוד, וכן כל הודעת עדכון ו/או כל פרסום של החברה בקשר עם הזמנה זו.

5. קריטריונים להכללת מתכנן במאגר היועצים

5.1. לאחר בחינת עמידת המועמדים בתנאי הסף, תנקד החברה את המועמדים אשר עומדים בתנאי הסף בהתאם לקריטריונים שלהלן, ומועמד אשר יעמוד בציון האיכות המינימלי, יזכה להיכלל במאגר.

פירוט	ניקוד	אמת המידה
ניסיון המועמד בליווי תכניות סטטוטוריות, כמפורט בתנאי הסף, יעניק למועמד: 3-5 שנות ניסיון – 10 נקודות; 5.01-8 שנות ניסיון – 20 נקודות; מעל 8 שנות ניסיון – 25 נקודות.	25 נקודות	ניסיון מקצועי
מועמד בעל השכלה של הנדסאי ו/או תואר ראשון ו/או תואר שני באחד מהתחומים שלהלן, יזכו את המועמד ב-15 נקודות: מדעי החברה ו/או הרוח ו/או אדריכלות ו/או תכנון עיר ו/או גאוגרפיה ו/או קיימות.	15 נקודות	השכלה ופעילות אקדמית ו/או מחקרית
החברה תערוך למציעים אשר יעמדו בתנאי הסף ראיון אישי, במסגרתו ינוקד המועמד על בסיס פרמטרים כגון: פרויקטים שבוצעו ו/או תוכננו ו/או לוו על ידי המועמד, זמינות המועמד, מענה תשובות לשאלות מקצועיות של החברה והתרשמות כללית.	60 נקודות	ראיון אישי
100		סה"כ

- 5.1 לגבי כל אחד מן הקריטריונים המצוינים בטבלה שלעיל – החברה תבחן את המסמכים אשר יוגשו על ידי המועמד, והיא תהא רשאית לעשות כן גם באמצעות פנייה יזומה לממליצים. ההחלטה האם עמד המועמד בניסיון הנדרש הינה בשיקול דעתה הבלעדי של החברה.
- 5.2 מועמד אשר ניקודו האיכותי יהא גבוה מ-70% יזכה להיכלל במאגר היועצים, ואולם מובהר כי החברה תהא רשאית לכלול במאגר מועמדים אשר יקבלו ציון הנמוך מ-70%, או לא לכלול במאגר מועמדים שציונם גבוה מ-70%, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי, ומטעמים סבירים בלבד.
- 5.3 מובהר כי הניקוד אשר יוענק לכל מועמד יינתן על בסיס המידע אותו פירט המועמד בהגשת המועמדות להזמנה זו, כמו גם התעודות, המסמכים והראיון שיקיים המועמד בחברה.
- 5.4 המועמדים מתבקשים לצרף המלצות בדבר ניסיונם הקודם.
- 5.5 החברה תהא רשאית להתחשב בניסיונה הקודם עם המועמד (שלילי או חיובי).

6. שיטת ניהול המאגר

- 6.1 החברה תאפשר ליועצים אשר עומדים בתנאי הסף ובציון האיכות המינימאלי להצטרף למאגר החברה, ובלבד שצירפו את כל המסמכים הנדרשים בהזמנה זו.

- 6.2. משמעותה של הצטרפות למאגר איננה התחייבות של החברה למסור למי מהיועצים ביצוע של עבודה או שירות כלשהם. מועמדים שיצטרפו למאגר ייחשבו כיועצי מסגרת, אשר החברה תהיה רשאית, אך לא חייבת, לפנות אליהם, ואלו יהיו מחוייבים לבצע את העבודה.
- 6.3. יועץ אשר נבחר לביצוע השירותים, יידרש לחתום על הסכם למתן שירותים בנוסח המצורף כנספח ו', לרבות להמציא לחברה אישור על קיום ביטוחים בשים לב למהות והיקף השירותים.
- 6.4. החברה תהא רשאית להוציא יועץ מהמאגר, וזאת בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר ליועץ תוך 14 יום מראש ובכתב ולאחר שתינתן לו האפשרות להביא את טיעונו בפני החברה, וזאת בכל אחד מן המקרים הבאים :
- 6.4.1. היועץ הפר הוראה אחת או יותר מהוראות ההסכם.
- 6.4.2. היועץ לא עמד בלוח הזמנים אליו התחייב וזאת גם לאחר מתן אורכה בת שבעה ימים להשלמת התחייבותו.
- 6.4.3. היועץ הפר את חובת הנאמנות ו/או פעל בניגוד עניינים.
- 6.4.4. התוצרים אותם סיפק היועץ אינם משביעי רצון ו/או באיכות ראויה.
- 6.5. היועץ רשאי לבקש מהחברה להוציאו מהמאגר, ואולם, היועץ לא יהא רשאי להפסיק על דעתו, פרויקט שעבודתו כבר החלה לפי הזמנת החברה בכתב, ללא אישור מראש ובכתב של החברה.
- 6.6. החברה תהיה רשאית, בכל שלב, להכניס עדכונים ו/או שינויים בהתאם לצרכיה בדבר שיטת ניהול המאגר.

7. היקף ההתקשרות עם היועץ

- 7.1. החברה אינה מחויבת להתקשר עם יועץ כלשהו הרשום במאגר בעבודה פרטנית ו/או להתקשר עם יועץ בהיקף כלשהו.
- 7.2. כל יועץ שיופעל ע"י החברה יספק לחברה שירותים בהיקף שתואם את ההזמנה ולא יחרוג מהיקף זה ללא אישור מראש בכתב מאת החברה.
- 7.3. בכל מקרה, היקף הפעילות יהיה עפ"י הצרכים המשתנים בין פרויקט לפרויקט.
- 7.4. על היועץ לקבל הזמנת עבודה בכתב ומראש, כשהיא חתומה ע"י מורשי חתימה של החברה. ללא הזמנת עבודה חתומה לא תשולם ליועץ כל תמורה.
- 7.5. מובהר בזאת כי, התמורה השעתית שתשולם ליועץ אשר יקבל הזמנת עבודה פרטנית, תהא בטווח של 250-300 שקלים במכפלת מספר יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט אשר בעניינו יידרש ליעץ.
- עוד מובהר כי סכום הבסיס המדויק לחישוב בטווח האמור ייקבע בהתאם למורכבות הייעוץ במתחם, גודל המתחם, גיוון האוכלוסייה במתחם וכל נימוק אחר של החברה. התמורה הכוללת שתשולם ליועץ תהווה את מלוא הסכום לו יהיה זכאי בגין שירותי הייעוץ.
- 7.6. הוצאות מיוחדות שתידרשנה לצורך מתן השירותים – תחויבנה באישור בכתב ומראש של החברה.
- 7.7. תשלום התמורה, כמפורט לעיל ובהסכם המצורף כנספח ו', ישולם על פי אבני הדרך שבהסכם.

8. התחייבות היועץ

- 8.1. היועץ מצהיר ומתחייב כי אין מניעה חוקית כלשהי להעסקתו, וכי בכל העת הוא יחזיק באישורים הנדרשים על פי דין.
- 8.2. היועץ יתחייב שלא להפסיק את עבודתו עד השלמת הפרויקט בו הועסק.
- 8.3. היועץ מצהיר ומתחייב כי כלל הפרטים שסיפק לחברה מדויקים ונכונים, במועד הגשת בקשתו להיכלל במאגר.
- 8.4. באחריות היועצים לעדכן את החברה בדבר שינוי פרטים רלוונטיים לרישומם במאגר, ובכלל זה בכל שינוי בעמידתם בתנאי הסף, אף אם מדובר בשינוי זמני.
- 8.5. היועץ אינו רשאי להמחות ו/או להעביר ו/או למשכן ו/או לשעבד את זכויותיו או את חובותיו לפי תנאי הזמנה זו, כולן או חלקן.
- 8.6. אין היועץ רשאי להעביר את ביצוע החוזה, כולו או חלקו, במישרין או בעקיפין לאחר, ללא הסכמה מראש ובכתב מהחברה.

9. כללי

- 9.1. את הבקשה להיכלל במאגר היועצים החברתיים של החברה, בצירוף כל המסמכים (בשני העתקים) יש להגיש, באופן ידני, לגברת _____ לכתובת החברה ברחוב _____ עד לתאריך _____.
- 9.2. החברה תהא רשאית לפנות למועמד לקבלת מסמכים/פרטים נוספים/השלמות, וכן תהא רשאית לפנות לצדדים שלישיים לקבלת חוות דעת על המועמד להכלל במאגר.
- 9.3. החברה תודיע בכתב למועמדים על הכללתם/אי הכללתם במאגר היועצים החברתיים של החברה.
- 9.4. מובהר ומודגש, כי החברה אינה מתחייבת לבחור ביועץ הנכלל במאגר, לבצע עבודה עבודה כלשהי, ואין בהצטרפות למאגר זה כדי ליצור התחייבות כלשהי בין החברה ליועץ.
- 9.5. מובהר כי החברה תהא רשאית, אך לא חייבת, לדחות כל הצעה שאיננה שלמה, או ברורה, או שאינה ערוכה עפ"י מסמכי הזמנה זו, או שהוגשה שלא כנדרש, או למחול על הפגם, או לבקש תיקונו, וזאת עפ"י שיקול דעתה הבלעדי.
- 9.6. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה שומרת על זכותה לקבוע תנאים מוקדמים ו/או אמות מידה ו/או הוראות אחרות מיועץ לצורך התקשרות עימו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
- 9.7. החברה פועלת בעניינים שונים הקשורים בהליכי הזמנה זו גם באמצעות ועדת מכרזים של החברה. כל מקום שבו מוקנית לחברה סמכות או זכות או תפקיד, יכול שאלו יבוצעו ע"י ועדת המכרזים, וכל מקום שנכתב "החברה", חלים הדברים גם על ועדת המכרזים, או מי מטעמה, במשמע, ולהיפך.

בברכה,

נספח א'

תאריך: _____

לכבוד

עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ (להלן – "החברה")

טופס בקשה להצטרפות למאגר יועצים

פרטי היועץ/ חברה/ שותפות בבעלות היועץ

	שם/ שם חברה/ שותפות	
	ח.פ. / ת.ז.	
בניין	רחוב	כתובת מלאה
	עיר	
	מיקוד	
	תא דואר	

	שם איש הקשר
	טלפון
	פקס
	דואר אלקטרוני

במקרה של תאגיד - להלן פרטי המועמד אשר יעניק את השירותים מטעם המציע

שם פרטי ומשפחה : _____

מועד תחילת העסקתו אצל המציע : _____

פירוט השכלה :

פירוט ניסיון קודם רלוונטי :

הנני מצהיר בזאת כי המועמד אשר פורט לעיל עומד בדרישות תנאי הסף לרישום במאגר.

הנני מאשר את נכונות הפרטים לעיל.

בברכה,

חתימת המשתתף

וחותמת (לתאגיד)

אישור:

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____ מספר רישיון _____ מאשר בזה כי ביום _____ הופיעה בפני גב"מ/מר _____ ת.ז. _____ (המציע) וחתם/מה בפני על הצהרה זו לאחר שהזהרתי אותו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת שאם לא כן ת/יהיה צפוי/יה לעונשים הקבועים בחוק.

חתימת עורך הדין _____

אישור (כאשר המציע הוא חברה):

אני הח"מ, עו"ד _____ מרחוב _____ מספר רישיון _____ המשמש כיועץ משפטי של המציע, מאשר בזה כי _____ ת.ז. _____ ו- _____ ת.ז. _____ אשר חתמו על הצעת והצהרת המציע בפני, בשם המציע, הינם מוסמכים לחתום מטעמו וכי נתקבלה החלטה כדין על ידי המציע, בהתאם למסמכי ההתאגדות שלו, להשתתף במכרז ולהסמיך את הנ"ל לחתום על הצעת והצהרת המציע הנ"ל.

חתימת עורך הדין _____

נספח ב'

תאריך: _____

לכבוד

עזרה וביצרון חברה לשכון בע"מ (להלן – "החברה")

פירוט ניסיון המועמד

א. פירוט הניסיון הקודם של המועמד לצורך עמידה בתנאי הסף

שם הפרויקט	מזמין העבודה (שם וטלפון)	תיאור הפרויקט ותיאור העבודה	מועד תחילה (חודש ושנה)	מועד סיום (חודש ושנה)	ההיבטים בהם ניתן הייעוץ (יעוץ חברתי ו/או קיימות ו/או שיתוף ציבור ו/או קשרי קהילה)

ב. פירוט ניסיון המועמד והשכלתו לצורך ניקוד אמות המידה

1. הריני להצהיר כי שנות הניסיון שלי בליווי תכניות סטטוטוריות, הינו: _____ שנות ניסיון.

2. מידע בדבר השכלת המועמד:

תואר (ראשון/שני/ שלישי/הנדסאי)	תחום הלימוד (מדעי החברה, מדעי הרוח, אדריכלות, תכנון עיר, גאוגרפיה, קיימות)	מוסד לימודי	מועד קבלת התואר

** יש לצרף תעודות המעידות על השכלת המועמד

3. הנני מצהיר ומאשר את נכונות הפרטים אותם מסרתי לעיל.

שם המציע:

תפקיד המציע:

חתימה וחותמת המציע:

עזרה וביצורו חברה לשכון בע"מ (להלן – "החברה")

הצהרה/התחייבות בדבר העסקת עובדים זרים כדין ותשלום שכר מינימום

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____, מורשה החתימה מטעם _____ שמשפרו _____ (להלן – "המציע") מצהיר בזאת, בכתב, כדלקמן :

1. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה :
- (א) המציע ובעל הזיקה אליו, לא הורשעו בפסק דין חלוט בעבירה לפי חוק עובדים זרים בשנה שקדמה למועד חתימת ההצהרה.
 - (ב) אם המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בפסק דין חלוט בשתי עבירות או יותר לפי חוק עובדים זרים – ההרשעה האחרונה לא הייתה ב 3 השנים שקדמו לחתימת ההצהרה.

לעניין סעיף זה –

"בעל זיקה" – מי שנשלט על ידי המציע ואם המציע הוא חבר בני אדם- גם בעל השליטה בו או חבר בני אדם אחר שבשליטת בעל השליטה בו.
"חוק עובדים זרים" – חוק עובדים זרים (איסור העסקה שלא כדין והבטחת תנאים הוגנים), התשנ"א- 1991.
"שליטה" – כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968.

2. הנני מצהיר, כי התקיים במציע אחד מאלה :

- (א) המציע ובעל הזיקה אליו לא הורשעו בעבירה לפי חוק שכר מינימום ;
- (ב) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בעבירה אחת לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפה שנה לפחות ממועד ההרשעה ;
- (ג) המציע או בעל הזיקה אליו הורשעו בשתי עבירות או יותר לפי חוק שכר מינימום, אך במועד חתימת ההצהרה חלפו שלוש שנים לפחות ממועד ההרשעה האחרונה.

לעניין סעיף זה -

"אמצעי שליטה", "החזקה" ו- "שליטה" – כמשמעותם בחוק הבנקאות (רישוי), התשמ"א- 1981.
"בעל זיקה" - כל אחד מאלה :
(1) חבר בני אדם שנשלט על ידי המציע.
(2) אם המציע הוא חבר בני אדם, אחד מאלה :
(א) בעל השליטה בו ;
(ב) חבר בני אדם שהרכב בעלי מניותיו או שותפיו, לפי העניין, דומה ;
במהותו להרכב כאמור של המציע, ותחומי פעילותו של חבר בני האדם דומים במהותם לתחומי פעילותו של המציע ;
(ג) מי שאחראי מטעם המציע על תשלום שכר העבודה ;
(3) אם המציע הוא חבר בני אדם שנשלט שליטה מהותית – חבר בני אדם אחר, שנשלט שליטה מהותית בידי מי ששולט במציע ;
"הורשע" – הורשע בפסק דין חלוט, בעבירה לפי חוק שכר מינימום, שנעברה לאחר יום כ"ה בחשון התשס"ג (31.10.02).
"חוק שכר מינימום" – חוק שכר מינימום, התשמ"ז- 1987.
"שליטה מהותית" – החזקה של 75% או יותר בסוג מסוים של אמצעי שליטה בחבר בני אדם.

זו חתימתי וכי תוכן הצהרתי זו אמת.

שם המצהיר + חתימה	תאריך	
_____	_____	
_____	_____	
שם	חותמת וחתימה	תאריך

הסכם למתן שירותים

שנערך ונחתם בתל אביב ביום ____ לחודש _____, שנת 2019

- בין -

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ, ח.פ. 520010836

רחוב המסגר 9

תל-אביב - יפו, מיקוד: 67776

(להלן תקרא: "החברה" או "המזמין")

מצד אחד;

- לבין -

_____, ח.פ. _____
מרח' _____,
(להלן: "היועץ")

מצד שני;

- הואיל** והיועץ הגיש פנייתו לפרסומה של החברה בדבר היכללות במאגר היועצים החברתיים של החברה;
- והואיל** ונוסח ההסכם שלהלן הינו נוסח ההסכם המחייב, שפורסם במסמכים ההזמנה שפרסמה החברה;
- והואיל** ומוסכם על הצדדים כי מחויבותיהם וזכויותיהם ההדדיות הן כמפורט להלן;

לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:

2. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
3. חלוקת הוראות ההסכם לסעיפים ולכותרות נועדה להקלת הקריאה בלבד ולא תשמש לצורך פרשנות.
4. בכל מקרה של סתירה בין הוראות הסכם זה לבין האמור באחד מנספחיו וככל שלא ניתן ליישב סתירה זו, יגבר האמור בנספח על האמור בהסכם. במקרה של סתירה בין ההסכם ובין כל מסמך קודם שהוחלף בין הצדדים, יגבר האמור בהסכם.
5. היועץ יספק לחברה, כקבלן עצמאי, את השירותים, כהגדרתם במסמכי ההזמנה שפרסמה החברה, וכמפורט בהסכם זה.
6. היועץ מצהיר ומתחייב בזאת כי:
 - 6.1. הוא בעל מיומנות, הניסיון והידע הדרוש, ברשותו כוח אדם מיומן ומקצועי בהיקף מספק, וכן ברשותו כל האמצעים והציוד הדרושים לבצע את כל התחייבותיו על פי הסכם זה במלואן

- ובמועדיהן, במיומנות ובמומחיות לשביעות רצון החברה. היועץ מתחייב להודיע לחברה באופן מיידי על כל שינוי במצב דברים זה.
- 6.2. הוא יבצע את השירותים בנאמנות, במומחיות, במקצועיות וביעילות מקובלים, לפי מיטב הנהוג המקצועי, לשביעות רצונה של החברה, ועל פי כל הוראות הסכם זה, במועדים ובהיקף הנדרשים ע"י החברה.
- 6.3. הוא בעל תיק של עצמאי במס הכנסה, בביטוח לאומי ובמע"מ וכי מעמדו כלפי החברה הינו מעמד של קבלן עצמאי לכל דבר ועניין. למען הסר ספק מובהר, כי אין בהסכם זה כדי ליצור יחסי עובד ומעביד כלשהם בין היועץ ו/או מי מטעמו לבין החברה ו/או מי מטעמה, והיועץ ידאג לשפות את החברה מיד עם דרישתה הראשונה, בגין כל נזק שיגרם לה ו/או סכום שתידרש לשלם, מכל סיבה שהיא, אם ייקבע כי התקיימו בין הצדדים ו/או מי מטעמם יחסי עובד ומעביד.
- היועץ מצהיר, כי מעמדו כקבלן עצמאי נקבע על ידי הצדדים בהתאם לבקשתו הבלעדית והבנתו את מלוא המשמעות הנובעת מכך וכי אין בהסכם זה או בהסכם אחר כדי ליצור יחסי עובד ומעביד בין היועץ לבין החברה.
- 6.4. במסגרת ביצוע תפקידו עבור החברה לא יעשה ו/או לא יציג כל מצג כי הוא עובד של החברה.
- 6.5. הוא יפעל בשקיפות מלאה מול החברה, ויעמיד לעיונה כל חוזה, מסמך, מידע, חשבונית הקשורים לשירותים, והחברה תהא רשאית לדרוש כל מסמך ו/או מידע הקשור בשירותים האמורים, לרבות חומר מקצועי ו/או חומר הקשור בהנהלת החשבונות של היועץ.
- 6.6. ברשותו, ויהיו ברשותו במהלך כל תקופת הסכם זה, כל האמצעים הדרושים על מנת לאפשר לו לקיים את התחייבויותיו על פי הסכם זה ועל פי כל דין, לרבות כל הציוד הנדרש לצורך מתן שירותיו על פי חוזה זה.
- 6.7. עליו בלבד תחול האחריות המלאה, הבלעדית והמוחלטת בכל מקרה.
- 6.8. כי כל עוד לא הוסכם אחרת בין הצדדים, השירותים יינתנו על ידי היועץ ובאמצעותו בלבד, למעט אם החברה נתנה את אישורה המוקדם בכתב, לאספקת השירותים באמצעות נציג אחר מטעם היועץ.
- 6.9. הוא יחזיק כל העת בכל הרישיונות והאישורים הדרושים לצורך מתן השירותים לחברה לרבות אישור ניהול פנקסי חשבונות ורשומות במע"מ וכן אישור לפטור מניכוי מס במקור.
- 6.10. יש באפשרותו להתחיל את מתן השירותים מיד עם חתימת הסכם זה, והוא יחל במתן השירותים במועד שיוגדר על ידה.
- 6.11. הוא יפעל בהתאם להוראות החברה ובכפוף להוראות כל דין.
7. מוסכם, כי היועץ אינו רשאי לבצע את השירותים על-פי חוזה זה אלא רק בעצמו או באמצעות נציגו, ולא על ידי מי מטעמו. היועץ אינו רשאי להסב ו/או להעביר ו/או לשעבד הסכם זה ללא קבלת הסכמת החברה מראש ובכתב.
8. אף הוראה מהוראות הסכם זה לא תפורש כמונעת מהחברה לבצע ו/או לרכוש בעצמה ו/או באמצעות אחרים שירותים כלשהם מסוג השירותים על פי הסכם זה.
- מובהר בזאת כי אף אם ניתנה הסכמתה של החברה כאמור לעיל, לא יהיה בכך כדי לפטור את היועץ מאחריותו למתן השירותים, לטיבם ולהשלכותיהם.
9. היועץ ידווח לנעה פראוור, נציגת החברה, באופן שוטף בכל הקשור לאספקת השירותים ויהיה כפוף להנחיותיו ולדרישותיו.
10. היועץ מתחייב להעניק ייעוץ חברתי בתיאום עם עזרה ובצרון ובכלל זה, את השירותים הבאים:

- 10.1. לימוד מצב קיים (אוכלוסייה, כלכלה ומרקם פיזי);
- 10.2. ביצוע סקרי עמדות וצרכים במהלכו יידגמו לפחות 50% מיח"ד;
- 10.3. ניתוח הממצאים בהתייחס לתכנית ולפירוט ההשפעות החברתיות-קהילתיות;
- 10.4. גיבוש פתרונות מומלצים להטמעה בתכנית למיתון ההשפעות החברתיות-קהילתיות;
- 10.5. על היועץ להשתתף ככל שיידרש בפגישות סטטוס מול התושבים, נציגי עזרה ובצרון, נציגי היזם ונציגי עיריית תל אביב-יפו;
- 10.6. ביצוע כל פעולה אחרת העולה ממסמכי ההזמנה להיכלל במאגר יועצים חברתיים ו/או בהסכם זה, לרבות נספחיו.
11. את השירותים האמורים לעיל יספק היועץ במלוא הכישורים, המיומנות, הידע והיכולת הדרושים לשם כך.
12. ליועץ אין, ולא תהיה, זכות לבלעדיות, ואין החברה מתחייבת לרכוש מהיועץ, שירותים בהיקף כלשהו.
13. היועץ מצהיר בזאת כי ידוע לו שהיכללותו במאגר אינה מחייבת את החברה כלפיו במתן עבודות פרטניות וכי הובהרה לו צורת חלוקת העבודות בין חברי המאגר.
14. היועץ לא יקבל עקב מתן השירותים ו/או בקשר להם, מכל גורם הקשור או העשוי להיות קשור, במישרין או בעקיפין, כל מתנה, הלוואה, הבטחה או התחייבות, או טובת הנאה אחרת, כספית או שאינה כספית.
15. תמורת ביצוע השירותים ותמורת ביצוע כל יתר התחייבויותיו של היועץ על פי הסכם זה:
- 15.1. תשלם החברה ליועץ את התמורה המפורטת **בנספח א'** להסכם זה, על פי התשלומים הקבועים בו כנגד הצגת חשבונית מס כדין.
- 15.2. מוצהר ומוסכם כי התמורה הינה קבועה, מלאה ומוחלטת והיא מהווה תמורה נאותה והוגנת ליועץ, לרבות רווח, עבור כל ההוצאות (למעט אם נקבע במפורש אחרת בהסכם זה), הכרוכות והנובעות מביצוע השירותים, לרבות תשלום שכר ותנאים נלווים כדין לנציג היועץ, ומביצוע כל יתר התחייבויותיו של היועץ על פי הסכם זה או על פי כל דין. מוסכם ומוצהר, כי מלבד האמור במפורש בהסכם זה לעיל, היועץ לא יהא זכאי לכל תוספת תשלום או הוצאות.
- 15.3. מוסכם בזאת כי התמורה **כוללת** הוצאות בגין העתקות, תרגום, פרסום, צילומים וכיובי; יובהר כי תשלום החברה בגין הוצאות העתקים וצילומים, יבוצע בכפוף לקבלת אישור החברה בכתב ומראש על דבר ביצוע ההעתקים ו/או הצילומים.
- 15.4. מוסכם כי היועץ לבדו יהיה אחראי לתשלומי מסים וכל תשלומי חובה אחרים הן בכל הקשור להסכם זה והן בכל הקשור להעסקת נציג היועץ. מבלי לפגוע מהאמור, החברה תנכה מהתמורה כל סכום אשר היא חייבת לנכותו על פי כל דין, או להעבירו לכל רשות מוסמכת, אלא אם כן יומצא לה קודם לכן פטור מתאים על ידי היועץ.
- 15.5. בנוסף לאמור לעיל ולהסרת ספק מובהר בזאת כי התמורה שנקבעה בהסכם זה אינה משליכה על השכר שישולם על ידי היועץ לנציג היועץ; שכר זה יקבע על ידי היועץ בלבד, ולחברה אין ולא תהיה כל נגיעה לכך, כפי שיוסכם בין היועץ ובין נציג היועץ. מבלי לפגוע בכלליות האמור, היועץ מתחייב כי בכל עת ישולמו לנציג היועץ שכר ותשלומי חובה נלווים אחרים (לרבות פנסיה) וכי יינתנו לו כל הזכויות להן הוא זכאי על פי הדין.
- 15.6. מוסכם ומובהר כי היועץ יישא בכל המיסים, ההיטלים, המלוות ותשלומי חובה אחרים בגין הסכומים שישולמו לו על פי חוזה זה.

- 15.7. מבלי לפגוע באמור לעיל מצהיר בזה היועץ, כי ידוע לו שהחברה תנכה מכל תשלום שישולם לו על פי חוזה מסים ו/או תשלומי חובה ו/או היטלים בשיעורים שהחברה תהיה חייבת לנכותם במקור לפי הדין, אלא אם היועץ ימציא לחברה לפני תשלומו של כל תשלום כנ"ל הוראות בכתב של פקיד השומה על הקטנת שיעור הניכוי כאמור.
- 15.8. היועץ מוותר בזאת מפורשות על כל זכות קיזוז ו/או עיכבון, ככל שאלה עומדות לו מכח דין כלשהו.
16. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת, כי הסכם זה הינו הסכם קבלנות כמשמעותו בחוק חוזה קבלנות, התשל"ד-1974, וכי היועץ יפעל כקבלן עצמאי, ואין בהסכם זה כדי ליצור יחסי עובד-מעביד בין היועץ לבין החברה. החברה לא תהיה חייבת כלפי היועץ בכל חובה או תשלום המוטל על פי כל דין על מעביד. היועץ מצהיר ומאשר כי ידוע לו, כי רק בהסתמך על האמור הסכימה החברה להתקשר עימו על פי תנאי הסכם זה וכי בכל מקרה אחר היו תנאי ההסכם שונים באופן מהותי.
17. במסגרת מתן השירותים היועץ יעסיק עובדים בהתאם להוראות הדין, ובכלל זאת הוא ישמור ויקיים את כל החוקים, התקנות וההסכמים הקיבוציים, ככל שכאלה חלים עליו ו/או על עובדיו, הנוגעים להעסקת עובדים, בטיחות בעבודה, הגנת השכר, תנאים סוציאליים וכן כל דין אחר הקשור והנוגע לכך.
18. מובהר, כי התמורה בהסכם זה חושבה מתוך הנחה כי בין הצדדים ו/או מי מטעמם לא ישררו יחסי עובד ומעביד. ברם, היה ומסיבה כלשהי יקבע על ידי ערכאה משפטית כי, למרות כל האמור לעיל והמוסכם בין הצדדים, היועץ ו/או נציגי היועץ ו/או מי מטעמו הינו/ם עובד ולא קבלן עצמאי ביחסיו עם החברה, יחולו ההוראות כדלקמן:
- 18.1. כל תמורה אשר שולמה ליועץ מתחילת ההתקשרות שבין הצדדים על פי הסכם זה תקטן ב-40% ותעמוד על הסכום המוקטן בלבד (להלן: "התמורה המופחתת"); לתמורה המופחתת יתווספו אך ורק תוספות היוקר אשר שולמו בכלל המשק, עד לתקרה, והכל רטרואקטיבית מיום חתימתו של הסכם זה.
- 18.2. על היועץ יהיה להחזיר לחברה מיידית כל סכום ששולם לו ממועד תחילת היחסים עם החברה ואשר שולם מעל התמורה המופחתת, וזאת צמוד למדד המחירים לצרכן ובתוספת ריבית שנתית צמודה בת 4% (המדד הבסיסי - המדד הידוע במועד כל תשלום והמדד החדש - המדד הידוע במועד ההחזר בפועל).
- 18.3. החברה תהיה זכאית לקזז כל חוב כזה של היועץ מכל סכום שהחברה תהיה חייבת לו באותו מועד; אי ניכוי כאמור לא יפטור את היועץ מהחזר מלוא יתרת חובו האמור.
19. תקופת ההתקשרות :
- 19.1. מובהר כי הסכם זה ייכנס לתוקף במועד חתימתו על ידי שני הצדדים.
- 19.2. תקופת ההתקשרות למתן השירותים תהא לתקופה של 12 חודשים. החברה תהא רשאית להאריך תקופה זו בארבע תקופות נוספות בנות שנה או חלק ממנה, וזאת עד לתקופה מקסימאלית של חמש שנים.
- על אף האמור, החברה תהא רשאית להפסיק תוקפו של הסכם זה, בכל עת ומסיבה כלשהי, בהודעה כתובה שתיתן ליועץ 14 יום מראש.
20. מבלי לגרוע מן האמור לעיל מובהר כי החברה תהא רשאית לבטל בתוקף מיידי הסכם זה, בהתקיים אחד או יותר מן המקרים הבאים:
- 20.1. אם היועץ יפעל בדרך של הפרת אמון כלפי החברה או בדרך של מעילה או פגיעה מכוונת אחרת בחברה או שיפר את התחייבותו לסודיות ולאי תחרות או יפעל בדרך הפוגעת במוניטין של החברה או במצב של ניגוד אינטרסים.

20.2. אם היועץ יפר הפרה יסודית את הסכם זה ולא תיקן את ההפרה, ככל שלדעת החברה ההפרה ניתנת לתיקון, בתוך 5 ימים מיום שהחברה נתנה לו התראה.

20.3. אם היועץ יואשם בעבירה שיש עימה קלון או בעבירה אחרת הקשורה בחוסר יושר או אלימות.

20.4. בכל סיטואציה אחרת, אשר לדעת החברה מצדיקה הפסקה מיידית של ההתקשרות על פי הסכם זה.

21. זכויות יוצרים:

21.1. מובהר כי זכויות היוצרים בכל המסמכים שיוכנו על ידי היועץ יהיו קניינה הבלעדי של החברה, והחברה תהא רשאית לעשות בכל תוצרי השירותים של היועץ כל שימוש בו תחפוץ ללא צורך בקבלת אישור מראש מאת היועץ ו/או ללא צורך בתשלום נוסף מעבר לתמורה הנקובה בהסכם זה.

21.2. מובהר בזאת כי כלל המסמכים ו/או המידע אשר ימסרו ליועץ הינם בבעלות המזמין והעברתם ליועץ הינה לצורך שימוש פרטני בעניין מתן השירותים. כל שימוש אחר אשר אינו לצורך מתן השירותים הינו שימוש אסור והיועץ מוותר בזאת על כל טענה ותביעה בעניין השימוש במסמכים ו/או במידע.

21.3. עם סיום תקופת ההתקשרות או עם סיום הסכם זה מכל סיבה שהיא, ימסור היועץ למזמין את מלוא המסמכים והנתונים שברשותו הנוגעים להתקשרות זו ו/או לשירותים, לרבות עותקים דיגיטליים ו/או קשיחים ו/או מסמכים ו/או נתונים שנמסרו לו על ידי המזמין ו/או כאלה שיוצרו על ידי הספק במהלך ההתקשרות ו/או בקשר אליה, והיועץ לא יהיה רשאי לעשות בהם שום שימוש.

22. ניגוד עניינים – היועץ מתחייב שלא לעסוק בכל תקופת התקשרותו עם החברה בשום נושא בו עלול להיווצר ניגוד עניינים בין מתן השירותים לחברה לבין עיסוקיה האחרים. התעורר ספק האם קיים ניגוד עניינים כזה או לאו – יובא העניין לידיעת החברה, ולה בלבד תהא הסמכות הבלעדית לקבוע האם מתקיים מצב של ניגוד עניינים או לאו, והחלטתה תחייב את הצדדים. אם יתברר כי קיים ניגוד עניינים כאמור, רשאית החברה לבטל הסכם זה לאלתר.

23. שמירת סודיות – היועץ מתחייב לשמור בסוד ולא להעביר, להודיע, למסור או להביא לידיעת כל אדם את ביצוע התחייבותו על פי הסכם זה, כולן או חלקן, וכל ידיעה או מסמך או חפץ הקשור או כל דבר אחר, שלפי טיבם אינם נחלת הכלל, שהגיעו לידיעת היועץ עקב או בקשר עם ביצוע השירותים, לא יוציא ולא ימסור אותם לצד שלישי כלשהו או לרשות הרבים, וכן לא יוציא או יעביר או ימסור אותם לרשות הרבים, אלא אם כן קיבל את הסכמת החברה מראש ובכתב.

24. למען הסר ספק יצוין ויודגש כדלקמן:

24.1. חוזה זה מכיל את המוסכם בין הצדדים במלואו, על כל ההבנות, ההסכמות, החיובים, וההתניות שבין הצדדים. הצדדים והם לא יהיו קשורים בכל הבטחות, הצהרות, מצגים, הסכמים, והתחייבויות בעל פה או בכתב שאינן נכללות בהסכם זה שנעשו, אם בכלל, לפני חתימתו.

24.2. כל שינוי, תיקון או תוספת לחוזה זה ייערכו בכתב, שאם לא כן לא יהא להם תוקף.

24.3. כל החוזים, ההסכמים והחיובים הקודמים שבין הצדדים מבוטלים בזה.

24.4. ויתור של אחד הצדדים על הפרה או אי קיום של הצד השני, או התעלמות מהפרה או אי קיום כאלה, לא ימנעו אכיפה של אותה התניה או אותו חיוב לאחר מכן, או תביעה על פיהם ולא ייחשבו כויתור על הפרות אחרות.

- 24.5. על הסכם זה יחול הדין הישראלי והוא יפורש על פיו. לבתי המשפט במחוז תל-אביב תהא סמכות השיפוט הייחודית והבלעדית בכל עניין הנובע מהסכם זה או בקשר להסכם זה.
25. אם יקבע כי הוראה מהוראות הסכם זה מחוסרת תוקף, בלתי חוקית או בלתי ניתנת לאכיפה, לא תשפיע קביעה זו על תוקפן, חוקיותן או אפשרות אכיפתן של יתר הוראותיו, ככל שאין בכך שינוי מהותי במהות הכללית של העסקה נושא הסכם זה.
26. מובהר כי היועץ אינו יכול להמחות או להסב את זכויותיו שנוצרו במכרז ו/או בהסכם זה ובהתאם מתחייב היועץ שלא להעביר או להמחות ולא להסב, בין במישרין ובין בעקיפין, את זכויותיו ו/או התחייבויותיו עפ"י הסכם זה, כולם או מקצתם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ללא הסכמה מוקדמת בכתב של המזמין. העברת זכויות והתחייבויות בניגוד לאמור לעיל לא יהיה לה תוקף כלשהו.
27. החברה תהיה זכאית להסב ו/או להמחות, בין במישרין ובין בעקיפין, את זכויותיה ו/או התחייבויותיה עפ"י הסכם זה, כולם או מקצתם, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, ללא קבלת הסכמת היועץ. הסבה ו/או המחאה כאמור תהיה בת-תוקף כלפי היועץ עם מסירת הודעה על קיומה.
28. כל שיהוי, ויתור, ארכה, איחור או הימנעות מי מהצדדים למימוש זכויותיו ו/או בדרישת קיום תנאי מתנאי הסכם זה ו/או הסכמתו לסטות מתנאי ההסכם ו/או לתת לצד השני דחייה כלשהי, לא יהוו תקדים, לא יחשבו לויתור או הסכמה לויתור על זכויותיו ואין להסיק מהן גזירה שווה למקרה אחר ו/או ויתור כלשהו על זכות.
29. כתובות הצדדים לצורך חוזה זה יהיו כאמור בראש החוזה, וכל הודעה שתישלח בדואר רשום על פי כתובת כזו כאילו התקבלה 72 שעות לאחר מסירתה בדואר.

ולראייה באו על החתום

[היועץ]

[החברה]

נספח א'

תמורה

תמורת ביצוע השירותים המפורטים בסעיף 10 להסכם יהא זכאי היועץ לתמורה בסך של 200-300 שקלים (לפני מע"מ) במכפלת מספר יחידות הדיור המתוכננות בפרויקט אשר בעניינו יידרש לייעוץ.

מובהר כי סכום הבסיס המדויק בטווח האמור ייקבע בהתאם למורכבות הייעוץ במתחם, גודל המתחם, גיוון האוכלוסייה במתחם וכל נימוק אחר של החברה. התמורה הכוללת שתשולם ליועץ תהווה את מלוא הסכום לו יהיה זכאי בגין שירותי הייעוץ.

היועץ יגיש בסוף כל שלב דו"ח בו פירוט היקף ותכולת העבודה שהעניק לחברה לשלב זה.

החברה תבחן את הדו"ח ולאחר אישורו תשולם התמורה ליועץ בתנאי תשלום של שו"פ + 45 ממועד אישורו וכנגד הצגת חשבונית מס כדין.

היועץ מצהיר, כי הביא בחשבון את העלות הכוללת של ביצוע השירותים ואין לו ולא תהיינה לו טענות כלשהן בקשר עם התמורה והוא לא יהיה זכאי לתשלום אחר נוסף לתמורה בגין ביצוע השירותים.

לא יחולו כל הצמדות ו/או התייקרויות לסכומים המפורטים לעיל.

שלבי העבודה ואבני דרך לתשלום

שלב	תיאור העבודה / אבן דרך	אחוז התמורה	תוצר / מועד הגשת חשבון	לו"ז משוער
1.	א. לימוד מצב קיים (אוכלוסייה, כלכלה ומרקם פיזי) ב. ביצוע סקרי עמדות וצרכים של התושבים. ג. ניתוח הממצאים	30%	הגשת טיוטת דו"ח ממצאים הכולל: תיאור המצב הקיים ועמדות בקרב התושבים.	שלושה חודשים לאחר תחילת העבודה.
	בהתייחס לתכנית ופירוט ההשפעות החברתיות-קהילתיות.	30%	הגשת דו"ח מצב קיים סופי הכולל ניתוח השפעות חברתיות-קהילתיות התכנית למהנדס העיר.	ארבעה חודשים לאחר תחילת העבודה.
3.	גיבוש פתרונות מומלצים להטמעה בתכנית למיתון ההשפעות החברתיות-קהילתיות.	40%	הצגת הדו"ח למהנדס העיר ולועדה המקומית ועריכה סופית של הדו"ח.	חמישה חודשים לאחר תחילת העבודה
	סה"כ	100%	שישה חודשים (לא כולל שלבי ההפקדה, ההתנגדויות ומתן התוקף)	

נספח ב'

**הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית-קהילתית
במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית**

הוכן עבור:

היחידה לתכנון אסטרטגי

מינהל הנדסה

עיריית תל אביב - יפו

ע"י:

ד"ר חיים פיאלקוף

אדר תשע"ז

מרץ 2017



ועדת ההיגוי

צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

חדוה פיניש, סגנית מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

הילה לובנוב, רכזת תכנון בכירה, היחידה לתכנון אסטרטגי

אלה ובר, רכזת תכנון בכירה, היחידה לתכנון אסטרטגי

אירית סייג אוריון, מנהלת מחלקת יפו ודרום, אגף תכנון העיר

שלומית זוננשיין, רכזת תכנון עיר בכירה, אגף תכנון העיר

רות סופר, מנהלת תחום משאבי קהילה, מינהל השירותים החברתיים

שרית סוזין, המשלמה ליפו

אריק שוע, מנהל אגף רובעים ושכונות

אמילי סילברמן, נציגת האקדמיה

עמי סופר, נציג וועד שכונת נווה שרת

גיא ירונסקי, נציג החברה להתחדשות עירונית לישראל

**הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית-קהילתית
במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית**

תוכן עניינים

עמוד

4	רקע
4	שיטת העבודה בגיבוש ההנחיות
4	המישור הסטטוטורי
5	המסגרת הכוללת
6	מטרה ותכולה
6	סוגי התהליכים התכנוניים שייכללו בחוות הדעת
6	שילוב חוות הדעת בתהליך קידום תכניות
7	המשתתפים לבחינה
8	ניתוח המשתתפים בהתייחס לתכנית המוצעת ופירוט ההשפעות החברתיות-קהילתיות הצפויות
9	פתרונות מוצעים להטמעה במסגרת התכנית ואמצעים נוספים למיתון ההשפעות החברתיות-קהילתיות השליליות הצפויות
10	נספחים
10	נספח א': אמצעים לא סטטוטוריים לסייע לאוכלוסיות פגיעות במיזמי התחדשות עירונית
11	נספח ב': סקר ספרות
13	ביבליוגרפיה

הנחיות לעריכת חוות דעת חברתית-קהילתית במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית

רקע

במהלך דיוני הוועדה המקומית בתכנית המתאר החדשה לעיר, הועלתה דרישה לכלול נספח חברתי-קהילתי בתכניות של התחדשות עירונית. החלטת הוועדה המקומית בסוגייה הייתה כי היא תגבש הנחיות לשילוב ניתוח חברתי-קהילתי במסמכי מדיניות לאזורים בעיר וכחלק מתהליך הכנת תכניות להתחדשות עירונית משמעותיות, ותקבע באלו מקרים לדרוש ניתוח כזה ומה הוא צריך לכלול. בהמשך החלטה זו, הובילה היחידה לתכנון אסטרטגי את גיבושן של הנחיות לבחינת השפעתה של תכנית להתחדשות עירונית על המרקם החברתי והקהילתי.

שיטת העבודה בגיבוש ההנחיות

כדי לגבש מתודולוגיה להערכת השלכות אלה, הוקם צוות עבודה ייעודי בעירייה ומונתה ועדת היגוי שכללה נציגות של גורמי העירייה הרלוונטיים, חברת עזרה וביצרון, נציגי ציבור, אקדמיה ויזמות. לצורך מימוש המהלך נבחר יועץ על מנת לסייע בגיבוש ההנחיות.

צוות העבודה וועדת ההיגוי התכנסו ביותר מעשרה מפגשים בהרכבים שונים. במסגרת המפגשים הוצגו ונדונו סקירת ספרות בינלאומית על הנעשה בתחום בעולם (ראו נספח א'), מרכיבי ההנחיות ותהליך השימוש בהן. כן התקיימו מפגשים עם גורמים עירוניים העוסקים בהיבטים שונים של התחדשות עירונית (כל אחד לפי תחום התמחותו), ועם הממונה על ההיבטים החברתיים והקהילתיים של התחדשות עירונית בעיריית ירושלים. בנוסף, התקיימה סדנת סימולציה לבחינת ההנחיות המוצעות בהשתתפות גורמי העירייה, חברת עזרה וביצרון, נציגות משרדי ממשלה, תושבים, מתכננים, ואקדמיה. כל אלו שימשו בסיס לגיבוש ההנחיות לעריכת חוות דעת חברתית-קהילתית במסגרת בחינת תכנית להתחדשות עירונית.

המישור הסטטוטורי

ההנחיות שגובשו מתמקדות במישורים הסטטוטוריים השונים הקשורים להערכת השלכות החברתיות ומיתון ההשפעות השליליות. יחד עם זאת, היה ברור - והניסיון הביני"ל מחזק תובנה זו - כי נדרשים אמצעים משלימים לטפל בהשלכות החברתיות של התחדשות עירונית. בדרך כלל אמצעים אלה מעוגנים בחקיקה לאומית או בהסדרה ניהולית ארצית וכוללים, בין היתר, סיוע כלכלי לאוכלוסיות פגיעות, סיוע ארגוני לקבוצות שעלולות להינזק בעקבות התחדשות עירונית, מערכי הסברה, ייעוץ וגישור ועוד. מכיוון שבישראל הנושא עדיין אינו מוסדר במלואו, הוחלט להתמקד בהנחיות באותם האמצעים העומדים בפני הרשות המקומית במסגרת חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובמקביל, להצביע על כלי המדיניות המשלימים הרצויים להתמודד עם השלכות בעתיד. בהתאם לכך ולצורך פישוט היבטי היישום של ההנחיות, ההליכים הקשורים למישור הסטטוטורי נכללים בגוף ההנחיות ואילו האמצעים המשלימים הלא סטטוטוריים מופיעים כנספח ב'.

המסגרת הכוללת

הנחיות אלה נועדו לסייע למקבלי החלטות בעיריית תל אביב-יפו לבחון הצעות תכנוניות בהקשר להיבטים החברתיים והקהילתיים הצפויים ממימוש תכניות להתחדשות עירונית. מטרתן להסדיר את תהליך הבדיקה ואת תוכנה ולשפר את הסיכויים לטיפול ממוקד ויעיל בהיבטים החברתיים והקהילתיים הנובעים מהתכנית. ההנחיות נועדו לבחון את השפעת התכנית להתחדשות עירונית על המרקם החברתי-קהילתי הקיים, במטרה לקבוע המלצות ביחס למרכיבי התכנית ואמצעים משלימים שיש לקדם. הן ישתלבו במכלול הניתוחים - לרבות מסמך מדיניות שכונתיים והבדיקות הפיזיות, העיצוביות והאחרות - שנערכות ע"י נציגי העירייה במסגרת בחינתן של הצעות תכנוניות.

ההנחיות מצטרפות למהלכים עירוניים אחרים המיועדים למצות את הפוטנציאל החיובי הגלום בהתחדשות עירונית, תוך הכוונה למיתון ההשלכות השליליות האפשריות ממימוש התחדשות עירונית על קבוצות אוכלוסייה נבחרות. להנחיות יווספו פעולות כלל-עירוניות של יידוע, הסברה, הנחייה, ליווי תושבים ע"י הגורמים העירוניים הרלבנטיים במטרה להביא להעצמתם ולהקנות להם את הכלים להיות מובילים במסגרת תהליכים אלה. ההנחיות, יחד עם המהלכים הכלל-עירוניים השוטפים, יסייעו להגיע לתכנון המתייחס להיבטים החברתיים של התכניות המוצעות, ומכוון לכך שהמרקם החברתי-קהילתי הקיים ייצא נשכר מהשינוי המוצע.

יודגש כי ההנחיות משתלבות בתהליך הסטטוטורי של קידום תכניות להתחדשות עירונית. עם זאת, קיימים כלים לא סטטוטוריים אחרים שמן הראוי לשקול את הפעלתם במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. אמצעים אלה מפורטים בנפרד בתמצית בנספח 1 מאחר והסמכות להפעלתם נמצאת בידי גורמים אחרים (עירוניים/יזמיים) אחרים.

הנחיות אלה הינן מסמך דינמי במהותו ויש להניח כי יעבור שינויים מעת לעת כתוצאה מהידע הנוסף שיתקבל מכל תכנית חדשה שתבחן ומעדכונים עתידיים של חקיקה ומדיניות ארצית ועירונית בנושא של התחדשות עירונית.

מטרה

לבחון את השפעתה של תכנית התחדשות עירונית על המרקם החברתי-קהילתי הקיים, במטרה לקבוע המלצות ביחס למרכיבי התכנית, שיאפשרו מיתון ההשלכות החברתיות השליליות על האוכלוסייה במתחם ובשכונה כתוצאה ממימושה מחד, וימנפו את הפוטנציאל החיובי הטמון במיזמי התחדשות מאידך.

הנחיות אלה מצטרפות למכלול פעולות עירוניות הקשורות לתהליכי התחדשות עירונית בהתייחס לתושבים.

תכולה

ההנחיות כוללות את הרכיבים הבאים :

1. סוגי התהליכים התכנוניים שייכללו בחוות הדעת
2. שילוב חוות הדעת בתהליך קידום תכניות
3. המשתתפים לבחינה
4. ניתוח המשתתפים בהתייחס לתכנית המוצעת ופירוט ההשפעות החברתיות-קהילתיות הצפויות

5. פתרונות מוצעים להטמעה במסגרת התכנית ואמצעים נוספים למיתון ההשפעות החברתיות -
הקהילתיות השליליות הצפויות.

1. סוגי התהליכים התכנוניים שייכללו בחוות הדעת

- פינוי-בינוי
- תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש - תוספת מעל 50 יח"ד
- תמ"א 38 עיבוי - תוספת מעל 100 יח"ד
- מקרים חריגים שבשל רגישותם, ראוי לבחון את המשמעויות החברתיות (כגון עיבוי משמעותי, פרויקטים מצטברים וכד')
- תכניות מדיניות לשכונה/אזור בהתאמות הנדרשות.

2. שילוב חוות הדעת בתהליך קידום תכניות

השלבים בהם יש למסור משוב ביחס להיבטים החברתיים-הקהילתיים:

1. **פורום מהנדס העיר**: יוצגו ממצאי הבחינה - תמונת מצב אודות אפיון האוכלוסייה שגרה כיום בתחום התכנית, ההשלכות החברתיות-הקהילתיות הצפויות בעקבות מימוש התכנית המוצעת, והפתרונות המוצעים למיתון ההשלכות השליליות בתכנית.
2. **דיון בוועדה המקומית**: מסמכי התכנית שתועבר לוועדה המקומית יכללו את חוות הדעת החברתית - הקהילתית. בדיון יוצגו הפתרונות שהוצעו בתכנית בעקבות המלצות חוות הדעת.

3. המשתנים לבחינה

הטבלה הבאה מפרטת את התחומים והמשתנים לבחינה¹:

משתנה	שכונה	תכנית	מקור נתונים
אוכלוסייה			
גודל משק בית ממוצע	✓	✓	שכונה: חוברת רבעים ושכונות (נתוני למ"ס) תכנית: סקר תושבים
הרכב גילאים	✓	✓	כנ"ל
אחוז משקי בית: עם יחידים/ילדים/קשישים	✓	✓	כנ"ל

¹ תחומים ומשתנים אחרים יתווספו לבחינה עפ"י העניין.

מינהל השירותים החברתיים	✓		אחוז בעלי מוגבלויות, אוכלוסיות המטופלות ע"י גורמי הרווחה
			כלכלה
שכונה: חוברת רבעים ושכונות, קובץ הארנונה העירוני תכנית: סקר תושבים	✓	✓	אחוז גרים בדירה בבעלות/שכירות/דיור ציבורי
כני"ל	✓	✓	רמות הכנסה של התושבים
כני"ל	✓		אחוז בעלות על כלי רכב
אתרי אינטרנט ייעודיים (כגון מדלן, יד 2), אתר רשות המיסים	✓	✓	טווח מחירי דירות/שכ"ד
			המרקם הפיזי
נתוני ארנונה		✓	התפלגות גדלי דירות ושטח ממוצע של דירה
נתוני ארנונה וסקר תושבים	✓		התפלגות גדלי דירות ושטח ממוצע של דירה בתכנית - במצב הקיים ובמצב המוצע
סקר שטח שיש להגדיר את תכולתו	✓		המצב הפיזי של המבנה/ים
כני"ל	✓		המרחב הציבורי הפתוח בתחום התכנית - במצב הקיים והמוצע
			עמדת התושבים
סקר התושבים בתחום התכנית		✓	צרכים/חסרים
כני"ל	✓		ערכים לשמירה (פיזיים, חברתיים, סביבתיים)
כני"ל		✓	תחושת השתייכות
כני"ל		✓	הזדהות שכונתית
כני"ל	✓	✓	ותק
כני"ל	✓		חששות כלפי התהליך
כני"ל	✓		המלצות התושבים לגבי התכנון המוצע

בנוסף למשתתפים לעיל לצורך גיבוש חוות הדעת, יש להיעזר גם במקורות המידע העירוניים הבאים:

1. המינהל לשירותים חברתיים - מידע איכותני אודות המערכת הקהילתית והחברתית באזור התכנית ותיקי טיפול (ככל שישנם) בתחום התכנית, באמצעות העובדים הקהילתיים/עובדים סוציאליים.
2. מינהל קהילה - מידע אודות משאבים קהילתיים, צרכים קהילתיים מיוחדים וכדו' ומידע אודות הקשר בין התושבים והעירייה, התארגנות תושבים ועוד.
3. היחידה לתכנון אסטרטגי - מידע בנושא שירותי ציבור, תמהיל יח"ד ועוד.
4. אגף תכנון עיר - מידע תכנוני בקשר לתכנית המתאר, תכניות מדיניות שכונתית ותכניות מפורטות.
5. המרכז למחקר כלכלי חברתי - השלמת נתונים סטטיסטיים.

4. ניתוח המשתתפים בהתייחס לתכנית המוצעת ופירוט ההשפעות החברתיות - הקהילתיות הצפויות

ניתוח המשתתפים (סעיף 3) יתייחס להשלכות החברתיות-קהילתיות הצפויות כתוצאה ממימוש התכנית. להלן מספר דוגמאות:

- התכנית תפגע ביכולת של אוכלוסיות שונות ובכללן תושבי השכונה והפרויקט לרכוש/לשכור דירה בו (כגון אוכלוסייה מעוטות יכולת השוכרות דירות זולות במתחם).
- התכנית תקטין את מלאי יח"ד להשכרה במחיר נמוך.
- התכנית תצמצם את מלאי יח"ד קטנות.
- הבינוי המוצע בתכנית יביא להגדלת תשלומי ארנונה וועד בית ויקשה על תושבים וותיקים מיעוטי יכולת.
- הדירות המושכרות ע"י/עבור אנשים עם מוגבלויות "ייגרעו" מהמלאי הזמין לאוכלוסייה זו.
- התכנית תפגע בפעילות קהילתית המתקיימת באחד מהמבנים המיועדים להריסה.
- בדירות המושכרות יש ריכוז של עולים בני העדה האתיופית והתכנית עלולה להביא לדחיקתם מהשכונה.
- תוספת האוכלוסייה בעקבות הציפוף תעמיס על הביקוש לשירותי ציבור ושצ"פים בשכונה.
- יש ריכוז של קשישים בתחום התכנית ומימושה עלול להקשות עליהם במיוחד, הן בשלב הבנייה והן בחזרה לדירות החדשות (המורחבות) בתום תקופת הבנייה.
- התכנית תמומש באופן שיינתק את הקשר והרצף הפיזי בינה לבין המרחב הסובב.
- התכנית תשנה את הפרופיל הדמוגרפי של השכונה.
- הבנייה תשנה את ההווי והסולידריות השכונתית.

5. פתרונות מוצעים להטמעה במסגרת התכנית ואמצעים נוספים למיתון ההשפעות החברתיות -

קהילתיות

לאחר מיפוי ההשלכות החברתיות והקהילתיות הצפויות ממימוש התכנית המוצעת, יש לפרט את הפתרונות אותם יש לעגן במסמכי התכנית, במטרה למנף את הפוטנציאל החיובי של התכנית ולמתן את ההשפעות השליליות שלה. להלן מספר דוגמאות:

- מעבר מסוג אחד של התחדשות לאחר כגון: מפינוי-בינוי לעיבוי.
- שינויים בבינוי המוצע, כגון מעבר מבנייה מגדלית למרקמית.
- קביעת תמהיל דירות המאפשר למשקי בית להישאר בשכונה ללא צורך בדירה גדולה יותר (או יכולת לתחזק דירה גדולה יותר).
- ייעוד חלק מהדירות בתכנית לדיור בהישג יד להשכרה.
- ייעוד שטחים סחירים לטובת תשלומי ארנונה ותחזוקה.
- הקמת קרן לתחזוקת הבית המשותף.
- תכנון המרחב הציבורי בהתאמה לצרכי התושבים ולאפשרות התחזוקה.

נספח א'

אמצעים לא סטטוטוריים לסייע לאוכלוסיות פגיעות במיזמי התחדשות עירונית

על אף שההנחיות עוסקות בעיקר במסגרת הסטטוטורית של הערכת ההיבטים החברתיים והקהילתיים של תכניות להתחדשות עירונית, ישנם אמצעים שונים - כלכליים ואישיים בעיקר - העשויים להשלים את כלי ההתערבות הסטטוטוריים.

יצוין כי במאזן החישובים של מרוויחים ומפסידים מתהליכי התחדשות עירונית, ניתן להצביע על בעלי דירות, הן הגרים בדירות בעצמן (owner-occupiers) והן המשכירים אותן, כמרוויחים המרכזיים הפרטיים. כמו כן המערך הפיזי שאמור להתחדש ולהשתדרג כתוצאה מהמהלך התכנוני אמור לצאת נשכר במישור הציבורי.

לעומתם, שוכרי דירות, ובמיוחד אלו ששוכרי דירות זולות יחסית במלאי דיור ישן אך בהישג ידן, וכן אוכלוסייה שהמעבר לדיור חלופי במשך תקופת הבנייה קשה להן נפשית, כגון קשישים, עלולים להיפגע מתהליכי התחדשות עירונית. בנוסף, תהליכי התחדשות מייעלים את השימוש בקרקע, אולם מעמיסים על התשתית הציבורית. כתוצאה מכך התושבים האחרים שגרים בשכונה עלולים לצאת נפגעים מעומס זה וכן לחוש כי תהליכי התחדשות שינו לרעה את אופי השכונה, הלכידות הקהילתית והיחסים הבין-אישיים בין תושבי השכונה.

מבין הכלים המוכרים בערים שונות בעולם המופעלים כדי למתן את ההשלכות השליליות של התחדשות ולמנוע תהליכי ג'נטריפיקציה והדרה, ניתן להצביע על מספר אמצעים שפשוטים יחסית להפעיל ומן הראוי לבחון את יישומן בהמשך במיזמי התחדשות עירונית בתל אביב כדלהלן:

1. מענק מעבר לשוכרים מיעוטי יכולת שייאלצו להתפנות בעקבות מימוש התכנית
2. השתתפות בשכר דירה בתקופת הסתגלות לשוכרים מיעוטי יכולת שייאלצו להתפנות
3. ליווי אוכלוסיות פגיעות במציאת דיור חלופי
4. ייעוץ לאיתור דיור חלופי
5. חובת בניית דיור בהישג יד להשכרה במסגרת תכניות התחדשות
6. הנחה בארנונה לאוכלוסיות מיעוטות יכולת כאשר יחזרו לדירות חדשות וגדולות
7. השקעה מוגברת בשדרוג תשתיות ציבוריות בשכונה שמיועדת להתחדשות
8. תגבור פעילות קהילתית בשכונה שמיועדת להתחדשות
9. סיוע לעסקים קטנים שמפונים בעקבות הליכי התחדשות
10. עדיפות לאכלוס בדיור בהישג יד בחלקים אחרים של העיר
11. ייעוד שטחים סחירים להשלמת תשלומי אחזקה וניהול שוטף
12. דרישת שיעור דיור בהישג יד כחלק מתחשיבי כדאיות כוללת
13. מטלה ציבורית לשדרוג מוסדות ציבור/מרחב ציבור
14. העדפה בתקצוב תכניות פיתוח עירוניות לטובת מיזמי התחדשות

נספח ב'

סקר ספרות

סקר הספרות מתמקד בדוגמאות מישראל ומהעולם שבוחנות השלכות חברתיות-קהילתיות במסגרת תהליכי התכנון. הוא אמור לשמש כ"טעימות" עבור אותם נציגים בעירייה שמעוניינים להעמיק את הידע שלהם בנושא וכהתחלה ליצירת עניין וכבסיס לחיפוש מעמיק יותר.

ניתוח השלכות חברתיות ממיזמי תכנון הוא חלק מהתייחסות רחבה יותר של בחינת השלכות חברתיות ממדיניות ציבורית כלשהי. וונקליי מפרט את העקרונות של הערכה חברתית כחלק מ- social impact assessment (Vanclay, 2003). דרייר ואחרים פיתחו שיטה לבחון את ההשלכות החברתיות ברמה החברה (העסקית) הפרטית וגיבשו כרטיס הערכה (scorecard) למדוד את התוצאות (Dreher, 2010). גם הבנק העולמי פיתח כלים להעריך השלכות חברתיות, תוך התמקדות בהשפעות על עניים, זאת במסגרת הערכת כוללת של שינויים מבניים (The World Bank, 2003).

אין ספק שמדיניות עירונית פועלת במסגרת מדיניות לאומית שעשויה להעניק מערכת חוקים, הנחיות ותמריצים לעודד/לאפשר התחדשות עירונית. המדיניות האמריקנית לדוגמה מעודדת את ההקשרים בין התחדשות פיזית, כלכלית וחברתית במסגרת ייעוד שכונה כאזור אסטרטגי להתחדשות עירונית (neighborhood revitalization strategy area). משרד השיכון והפיתוח העירוני האמריקני שאחראי על הנושא, מעניק הטבות כלכליות לשכונות נבחרות (choice neighborhoods) במסגרת התכנית, כאשר המשאבים מיועדים להפוך שכונות עוני עם ריכוז של דירות ציבוריות ומצאי דיורי בתת-תחזוקה לשכונות עם מלאי מגוון יותר בשכונה שיש בה הזדמנויות כלכליות נרחבות (HUD, 2017).

גם בבריטניה רתמו את עניין הערכת ההשפעות של תכנית מקומית-שכונתית על שוויון זכויות והכתיבו הערכת equalities impact assessment על כל תכנית שכונתית במסגרת חוק הלוכליות (Department of Communities and Local Government, 2016).

לעיתים, המטרה המרכזית של התחדשות היא אינה המימד הפיזי אלא דווקא המישור החברתי. יוטרמרק ניתח מדיניות לאומית בהולנד להשיג תמהיל חברתי במסגרת תכניות למבנה מחדש (restructuring policy) של שכונות עוני (Uitermark, 2003).

ההיבטים החברתיים תופסים מקום משמעותי יותר בשנים האחרונות במסגרת תכנון מקיים. בהקשר זה דמפסי ואחרים בוחנים את המרכיב החברתי בפיתוח בר קיימא בשני היבטים מרכזיים: נגישות שוויונית והמשך קיום הקהילה (Dempsey, 2009).

כמו כן ובלר ואחרים מדגישים את החשיבות של שיתוף הציבור כאמצעי מרכזי בזיהוי תוצאות חברתיות ואחרות על פרויקטי פיתוח שונים, במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה (Webler, 1995). דוגמה ליישום עקרונות אלה בתכנית לפיתוח קרקע בסין מתועד ע"י טנג ואחרים (Tang, 2008).

אחד מהמשאבים החשובים שמשפיעים על החוסן הקהילתי והשפעת התכנית על המרקם הקהילתי קשור להון חברתי (social capital). טמקין ורו גיבשו מודל תיאורטי שמקשר בין הון חברתי ויציבות השכונה, כאשר הם מדגישים את החשיבות של מוסדות הציבור והתשתית התרבותית-חברתית בשכונה כאמצעים לשמור על החוסן הקהילתי של המקום (Rohe, 1998).

אחת מההשלכות המרכזיות של מיזמי התחדשות קשורה לשינוי בתמהיל הדיור בעקבות מימוש התכנית. קליינהאנז ערך סקר ספרות של המשמעויות החברתיות לשינויים אלה בתמהיל הדיור (Kleinhanz, 2004).

כידוע, הקשישים מהווים קבוצה פגיעה במיוחד בכל הקשור להתחדשות בעיקר בגלל הקשיים בהסתגלות במעבר למיקום אחר, אפילו באופן זמני. אקסטרום בחן את החוויות של הקשישים והעמיד אותן במסגרת תיאורטית שיכולה לסייע בהיערכות נכונה בתכנית עם אוכלוסייה של קשישים (Ekstrom, 1994).

בישראל ההכרה בחשיבות של בחינת ההשלכות החברתיות-קהילתיות מתחיל לצבור תנופה, הן במישור הארצי והן במישור המקומי. ניסיון ראשוני לשתף מניסיון רשויות מקומיות שונות שמתמודדות עם ההשלכות של מיזמי פינוי-בינוי הוצג בסדרת מפגשים בין מתכננים במגזר הציבורי (עירוני וממשלתי) ותועד ע"י אלסטר, ויינרב וסילברמן (אלסטר, 2015).

עיריית ירושלים מהווה העיר פורצת הדרך בהקשר להסדרת תהליך הבחינה של תכנית להתחדשות גם במישור החברתי. במסגרת זו הפיצה המינהלת להתחדשות של חברת מוריה, חברת בת עירונית, הנחיות לתושבים וליזמים בהקשר לקידום תכניות להתחדשות, לרבות בהקשר החברתי (המינהלת להתחדשות עירונית, 2017).

פדן ודגוני בחנו היבטים נבחרים של מיפוי חברתי בשני מבנים בתל אביב כחלק מהתשתית לקבלת החלטות הקשורות לתכנית התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר בכפר שלם (פדן, 2015).

ביבליוגרפיה

- Dempsey, N. G. (2009). The Social Dimension of Sustainable Development: Defining Urban Social Sustainability. *Sustainable Development*.
- Department of Communities and Local Government, U. (2016). *Localism Bill: neighbourhood plans, Equalities Impact Assessment*.
- Dreher, L. M. (2010). Characterisation of social impacts in LCA. *The International Journal of Life Cycle Assessment*, 247-259.
- Ekstrom, M. (1994). Elderly People's Experiences of Housing Renewal and Forced Relocation: Social Theories and Contextual Analysis in Explanation of Emotional Experiences. *Housing Studies*, 369-391.
- HUD, U. (2017). *Choice Neighborhoods*. Retrieved February 5, 2017, from https://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/cn
- Kleinhanz, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*.
- Rohe, T. K. (1998). Social Capital and Neighborhood Stability: An Empirical Investigation. *Housing Policy Debate*, 61-88.
- Tang, B. S. (2008). Social impact assessment and public participation in China: A case study of land requisition in Guangzhou. *Environmental Impact Assessment Review*, 57-72.
- The World Bank, P. R. (2003). *A User's Guide to Poverty and Social Impact Analysis*. The World Bank.
- Uitermark, J. (2003). 'Social Mixing' and the Management of Disadvantaged Neighbourhoods: the Dutch Policy of Urban Restructuring Revisited. *Housing Studies*.
- Vanclay, F. (2003). International Principles for Social Impact Assessment. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 5-12.
- Webler, T. H. (1995). Public participation in impact assessment: A social learning perspective. *Environmental Impact Assessment Review*, 443-463.
- האוניברסיטה העברית. מבט מסכם של פורום מתכננים: היבטים חברתיים בפינוי בינוי. ט, אלסטר ו. (2015). "גלובל לחקר נדל-מכון גזית, הקליניקה האורבנית והבינתחומי הרצליה, בירושלים".
- המינהלת להתחדשות עירונית. (2017). Retrieved February 05, 2017, from http://housing.org.il/?page_id=215
- המינהלת להתחדשות עירונית. (n.d.). Retrieved February 05, 2017, from http://housing.org.il/?page_id=215
- היחידה, אוניברסיטת תל אביב. רחוב צביה לובטקין, מיפוי חברתי לקראת התחדשות עירונית. ו. י. (2015). פדן מתכננים למען זכויות תכנון, למעורבות חברתית ועמותת במקום

28 בפברואר 2019

הנדון: הזמנה להיכלל במאגר יועצים חברתיים

מסמך הבהרות מס' 1

1. **חברת עזרה ובצרון מבקשת להבהיר ולעדכן כי טווח התמורה אשר תשולם ליועצים תהא -200 300 ₪ במכפלת יחידות הדיור, ואולם החברה תהא רשאית לקבוע טווח גבוה יותר בתיאום עם עיריית תל אביב ובכפוף לתקציב שיוקצה לה לטובת ביצוע הסקר.**
2. יתר תנאי ההליך יוותרו ללא שינוי.
3. יש לצרף מסמך זה למסמכי ההליך כשהוא חתום ע"י מורשי החתימה של המציע בתוספת חותמת החברה. המסמך מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.
4. הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי ההליך והוראותיו גוברות על האמור במסמכי ההליך. כל תיקון לסעיפי ההליך ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההליך גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.

בכבוד רב,

נעמה בן זאב

סמנכ"לית התחדשות עירונית

07 במרץ 2019

הנדון: הזמנה להיכלל במאגר יועצים חברתיים

מסמך הבהרות מס' 2

1. **חברת עזרה ובצרון מבקשת להבהיר כי נפלה טעות סופר בהוראות התמורה בהסכם זה, וכי הניסוח הנכון של סעיף 7.5 לתנאי ההליך, ושל נספח א' להסכם, הנו כי התמורה ליועץ תהא מכפלה של המחיר השעתי שייקבע במספר יחידות הדיור **הקיימות** (ולא המתוכננות).**
2. **לאור העדכון האמור, החליטה החברה עד דחיית המועד להגשת ההצעות עד ליום חמישי, ה- 14.03.2019 בשעה 12:00.**
3. יתר תנאי ההליך יותרו ללא שינוי.
4. יש לצרף מסמך זה למסמכי ההליך כשהוא חתום ע"י מורשי החתימה של המציע בתוספת חותמת החברה. המסמך מהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי ההליך.
5. הוראות מסמך זה מתקנות את האמור במסמכי ההליך והוראותיו גוברות על האמור במסמכי ההליך. כל תיקון לסעיפי ההליך ו/או תשובה לשאלות הניתנת במסמך זה יתקנו/יפרשו/יתייחסו לכל הסעיפים הרלוונטיים שבמסמכי ההליך גם אם הסעיפים הרלוונטיים לא צוינו במסמך זה במפורש.

בכבוד רב,

נעמה בן זאב

סמנכ"לית התחדשות עירונית

