הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

8 נובמבר 2026

אל:
משתתפי הקול הקורא

א. ג. נ.,

הנדון: **<u>קול קורא מס' 04/2026 לרשויות מקומיות להכנת תכניות התחדשות עירונית של שכונות</u>**
<u>תשובות לשאלות הבהרה</u>

התשובות המובאות להלן מחייבות את כל המציעים, מהוות חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא וגוברות על הנוסח המובא בקול הקורא.

1. אין להסתמך על כל פירוש שניתן בעל פה או בכתב או בכל דרך אחרת על ידי מי מטעם הרשות הממשלתית או ועדת המכרזים, ככל שניתן, בכל פורום או צורה שהיא. כל הפירושים וההבהרות הינם כמפורט במכתב הבהרה זה בלבד ובמכתבי הבהרות נוספים שיישלחו מטעם ועדת המכרזים, ככל שיישלחו. מסמך זה ייחשב כחלק מתנאי הקול הקורא, ויחולו עליו כל הוראות הנוגעות למסמכי הקול הקורא, ועל המציע לצרפו להצעתו כשהוא חתום בחתימת המציע על גבי כל עמוד.
2. אין באי התייחסותה של ועדת המכרזים לשאלה כלשהי או לפרט כלשהו בשאלה, כדי להוות הסכמה להנחותיו של השואל, או כדי לשנות בדרך כלשהי את פרשנות תנאי הקול הקורא.
3. ככל שיש במסמך זה שאלות ותשובות הנוגעות לפרשנות של הדין, אין הן באות במקום ייעוץ משפטי מוסמך, וכל המסתמך עליהן עושה זאת על אחריותו בלבד.
4. יובהר כי אין נוסח השאלות המפורט להלן זהה בהכרח לנוסח בו השתמש השואל וכי לא בהכרח נענתה כל שאלה.
5. אלא אם נאמר אחרת, לכל המונחים והמושגים האמורים במכתב הבהרה זה תהיה הפרשנות כאמור במסמכי הקול הקורא.
6. להלן ריכוז שאלות ותשובות ההבהרה בהקשר לקול הקורא הנ"ל:

בברכה,
ועדת המכרזים

מספר שאלה	נושא	סעיף בקול הקורא	שאלה	תשובה
1	הגדרות	2.7	כיצד יקבע המחיר הממוצע למ״ר בנוי בשכונה, ככל שלא קיימת בשכונה המוצעת בנייה חדשה?	בהתאם לסעיף 2.7 בקול הקורא, המחיר הממוצע למ״ר בנוי לדירה חדשה (״יד ראשונה״) בשכונה נשוא ההצעה, יקבע על ידי הרשות הממשלתית באמצעות שמאי מטעמה. קביעתה של הרשות הממשלתית לעניין זה תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.
2	הגדרות ותנאי סף	2.5 ,5	א. סעיף 2.5 קובע כי ״כל 70 מ״ר של שטח בנוי לשימושי מסחר/תעסוקה/תעשייה...ייחשבו כיחידת דיור אחת״. האם יחידות אלו נספרות רק במניין יח״ד לעניין סעיף 5.1, או גם בבסיס החישוב של שיעור צמודי הקרקע מתוך ״יח״ד הבנויות בשכונה״ (סעיף 5.3) ושל השיעור מתוך ״כלל יח״ד הקיימות בשכונה״ (סעיף 5.4)? ב. האם מבני התעשייה והתעסוקה נכללים במניין ״מבני המגורים בשכונה״ לעניין סעיף 5.2?	א. יחידות דיור משטחי מסחר/ תעסוקה/ תעשייה נספרות במניין יחידות הדיור קיימות. הן נספרות גם בשיעור יח״ד שאינן צמודות קרקע, מתוך כלל יח״ד הדיור בשכונה. (סעיף 5.3). נספרות בשיעור מנין יח״ד שניתן היתר לבניין עד שנת 31.12.1992. ב. כן .
3	תנאי סף	5	האם ניתן לכלול אזור תעשייה ב״שטח המוצע לתכנון בהצעה״, כך שמסמך המדיניות יבחן את שינוי ייעודו למגורים עם שימושים מעורבים? אם כן, האם יש מגבלה על היקף השטח שאינו מיועד כיום למגורים?	כן. ניתן לכלול אזור תעשייה בשטח המוצע לתכנון. מגבלת היקף השטח הינה ככל שמספר יחידות הדיור אינו נמוך מ- 600 ואינו עולה על 2,300, כשהשטחים הבנויים בתעסוקה מחושבים לפי המפורט בסעיף 2.5 המגדיר יחידת דיור קיימת. בנוסף יתר תנאי הסף המפורטים בסעיף 5.
4	תנאי סף	5.3	האם ניתן לכלול מבנים צמודי קרקע בתחום השטח המוצע לתכנון, בהתחשב באתגר השמאי לצורך יצירת כדאיות כלכלית?	כן. ניתן לכלול יחידות דיור צמודות קרקע, בהיקף של לכל היותר 35% מיחידות הדיור הבנויות בשכונה ובהתאם לסעיף 5.3, וזאת גם אם הכוונה היא לאפשר להן התחדשות או תוספות מסוג אחר.

6	תנאי סף, אמות מידה וטופס הצעה	5.4, 7.1, 7.2 והצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית	ביחס ליחידות דיור הכלולות בתכניות פינוי-בינוי מאושרות שטרם מומשו בפועל: א. האם יח״ד אלו נספרות במסגרת תנאי הסף שבסעיף 5.4? ב. כיצד יש להתייחס אליהן במסגרת חישוב יחידות הדיור התוספתיות באמות המידה (סעיפים 7.1 ו-7.2)? ג. מה נדרש לפרט בסעיף 1.2.11 להצהרת מהנדס/ת הרשות (נספח א-1)?	א. יח״ד קיימות בתכניות מאושרות שטרם מומשו נספרות כחלק מהיחידות הדיור בשכונה. עם זאת, יש לשים לב לאופן החישוב שנקבע בתנאי הסף בסעיף 5.4, הדורש כי לפחות 50% (במסמך מדיניות) או לפחות 70% (בתכנית מפורטת) מכלל יח״ד הקיימות בשכונה שניתן היתר לבנייתן עד 31.12.1992 – **אינן** מצויות בתחומן של תכניות מפורטות לפינוי בינוי הנמצאות בשלב סטטוטורי החל מקליטת התכנית ועד אישורה, ולא הוצא להן היתר בנייה לפי תכנית חיזוק. ב. בהתאם לסעיפים 7.1 ו-7.2, במספר יח״ד תוספתיות מוצעות לא יכללו יח״ד המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות כאמור בסעיף 5.4.1 וסעיף 5.4.2, ולא יכללו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ״א 38. ג. נדרש לציין את מספר יחידות דיור קיימות בשכונה המצויות בהליך סטטוטורי (החל קליטת התכנית) ו/או בתכניות מאושרות מפורטות להריסה ובניה, לפי תכנית פינוי בינוי.
7	אמות מידה	7.1	האם יח״ד שיוצעו באזור התעשייה לאחר שינוי ייעודו ייחשבו יחידות תוספתיות? וכיצד יילקח בחשבון שטח התעשייה הקיים בחישוב יחידות הדיור הבנויות, לפי סעיף 2.5 או בדרך אחרת?	כן. יחידות הדיור שיוצעו באזורי תעשייה יכללו בסך יחידות הדיור התוספתיות. במצב הקיים יחידות הדיור יחושבו בהתאם לסעיף 2.5 למסמכי הקול הקורא.

8	אמות מידה- שיעור יח"ד תוספתיות	7.1	מהו אופן חישוב הניקוד באמת מידה זו? וכיצד ניתן לקבל את הציון המרבי?	ככל ששיעור יחידות הדיור התוספתיות המוצעות ביחס לסך יחידות הדיור הבנויות בפועל בשטח ההצעה גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר. בהתאם לאמות המידה, הניקוד ייקבע על פי היחס המתקבל מחלוקת מספר יחידות הדיור התוספתיות בסך יחידות הדיור הקיימות.
9	אמות מידה	7.1	האם ניתן להגיש הצעה לתכנון רק לחלק משכונה וכיצד הדבר ישפיע על הניקוד באמות המידה?	כן. תנאי הסף מחייבים חטיבת קרקע ברורה, עם קו כחול רציף. במידה וישנם אזורים בשכונה שאינם מיועדים להתחדשות, ניתן לא לכלול אותם, ולמקד את שטח ההצעה לאזור המיועד להתחדשות.
10	אמות מידה	7.1	א. האם ניתן להגיש הצעה ביחס לשכונה שקיים עבורה מסמך מדיניות מאושר, אשר נבחנה בה באופן מקיף תשתית התכנון הנדרשת וכעת מבוקש לקדם אותה לשלב סטטוטורי, במסגרת מסלול "תכנית מפורטת להתחדשות עירונית". ב. האם קיומו של מסמך מדיניות מאושר, המהווה בסיס תכנוני בשל ומקיף, יובא בחשבון במסגרת בחינת בשלות ההצעה ותרומתה הצפויה לתהליכי ההתחדשות העירונית.	א. כן. ניתן להגיש שכונה כאמור ובלבד שעומדת בתנאי הסף. ב. כן. קיומו של מסמך מדיניות, יובא בחשבון באמות המידה לעניין תרומה לתהליכי התחדשות עירונית על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית.
11	טופס ההצעה ותנאי סף	נספח א	נדרש לפרט בטופס הצעה מבנים "שניתן היתר לבנייתם עד 1.1.1980" ומבנים שניתן היתר לבנייתם "בין 1.1.1980- 31.12.1992". א. האם עמידה בתנאי הסף שבסעיף 5.2 נבחנת ביחס לשתי הקבוצות? ב. האם להבחנה ביניהן יש השלכה על אופן הניקוד?	א. כן. בהתאם לסעיף 5.2 נדרש כי לפחות 50% ממבני המגורים בשכונה נשוא ההצעה קיבלו היתר לבנייתם עד 31.12.1992 ובלבד שמבנים אלו הם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות. ב. לא קיימת השלכה.

12	כללי		האם ניתן לכלול בתחום השכונה המוצעת לתכנון אזור תעשייה במצב הנכנס, אשר מיועד להפוך במצב היוצא לאזור מעורב שימושים?	כן. ניתן לכלול אזור תעשייה בשטח מוצע לתכנון.
13	כללי		האם ניתן להגיש הצעה לתכנון שכונתי לשטח שיש בו מעורבות של יזמים מול בעלי הזכויות?	כן. אין מניעה.