



## קול קורא מס' 8/2022 לרשויות המקומיות להכנת תכניות להתחדשות עירונית של שכונות

ספטמבר 2022

### 1. רקע

- 1.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), פועלת בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, ובין היתר, לאתר אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות.
- 1.2 בשנים האחרונות פורסמו קולות קוראים לרשויות המקומיות בישראל למימון תכניות מתאר להתחדשות עירונית ברמת השכונה. כיום מקודמות כ-30 תכניות כאלו ברחבי הארץ.
- 1.3 מהניסיון שנצבר ברשות הממשלתית עולה כי מדובר בכלי חשוב להנעת תהליכי התחדשות עירונית מחד, וליצירת ודאות והסדרה בתהליכים, מצד שני.
- 1.4 באמצעות קול קורא זה, בכוונת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לסייע לרשויות מקומיות בהכנה של מסמכי מדיניות או תכניות מתאר להתחדשות עירונית או תכניות מפורטות להתחדשות עירונית עבור שכונות המצויות בתחומן באמצעות העמדת צוותי תכנון אשר יגבשו עבורן מסמכים אלו.
- 1.5 לצורך קול קורא זה, בכוונת הרשות הממשלתית להקצות כ – 25 מלש"ח.
- 1.6 מסמכי המדיניות, תכניות המתאר להתחדשות עירונית והתכניות המפורטות להתחדשות עירונית המוצעים במסגרת קול קורא זה, נועדו ליצור תכנון כולל להתחדשות עירונית לשכונה, תוך התייחסות למכלול ההיבטים הנוגעים להתחדשות עירונית ברמת השכונה כהגדרתה להלן, לרבות בינוי, תנועה, נוף, תשתיות ופרוגרמה.

### 2. הגדרות

- 2.1 "הוועדה" – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית.
- 2.2 "חוק הרשות הממשלתית" - חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016.
- 2.3 "יחידות דיור קיימות" – יחידות דיור הבנויות בפועל בשטח ההצעה.
- 2.3.4 "מחיר למ"ר בנוי" - המחיר הממוצע למ"ר בנוי לדירה חדשה ("יד ראשונה") בשכונה נשוא ההצעה, כפי שתקבע הרשות הממשלתית באמצעות שמאי מטעמה. קביעתה של הרשות הממשלתית לעניין זה תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.
- 2.4.2.5 "הרשות הממשלתית" – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהוקמה לפי חוק הרשות הממשלתית.



- 2-52.6 \_\_\_\_\_ "הרשות המקומית" – רשות מקומית המגישה בקשה לקול קורא זה, באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין.
- 2-62.7 \_\_\_\_\_ "שכונה" – חלק מתחומה המוניציפלי של רשות מקומית הידוע כשכונה, לרבות רובע הכולל מספר רחובות או מספר שכונות.
- 2-72.8 \_\_\_\_\_ "תמ"א 38" – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, על תיקוניה.

### 3. מטרת הקול הקורא

- 3.1 מטרת קול קורא זה הינה לקדם ולעודד פעילות של התחדשות עירונית ברשויות המקומיות.
- 3.2 הרשות הממשלתית רואה חשיבות באישור תכניות מתאר סטטוטוריות להתחדשות עירונית, שהכנתן מחייבת גיבוש מדיניות מקומית סדורה. זאת, בשל הוודאות הרבה שהן יוצרות בהמשך הליכי ההתחדשות העירונית בתחומן, בין היתר על ידי קביעת האזורים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל אזור, כמו גם האפשרות להפיק מכוחן היתרי בנייה למרכיבים ציבוריים בשטח התכנית (שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים), כמו גם להשתמש בהן כתכניות מפורטות לפי סעיף 23 בתמ"א 38.
- 3.3 הרשות הממשלתית רואה גם חשיבות בהאצת תהליכי התחדשות עירונית באמצעות תכנון מפורט, בעיקר במקום בו יש לתכנית כאלו פוטנציאל שינוי של המתחם וסביבתו בטווח קצר יחסית. הרשות הממשלתית סבורה כי יש לקדם תכנון מסוג זה במיוחד בשכונות בהן הפעילות היזמית הפרטית היא מצומצמת, הן מבחינת החתמת בעלי הדירות והן מבחינת קידום התכנית, שכן מצב דברים זה יקל על קידום התכנון ועל מימושו לעת השלמתו.
- 3.4 כמו כן, לעיתים קיימת תועלת בגיבוש מסמכי מדיניות בלבד. אלו מאפשרים דיון ציבורי במדיניות התכנון הנוגעת להתחדשות העירונית, מסייעים למוסדות התכנון בקבלת החלטותיהם, מקנים ודאות רבה יותר ליזמים ומניעים את השוק לתכנון מפורט.
- 3.5 משכך, במסגרת קול קורא זה, מציעה הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות לבחור באחת משלוש החלופות שלהלן:
- 3.5.1 הכנת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לשכונה, כמפורט **בנספח ב'**.
- 3.5.2 הכנת תכנית מתאר סטטוטורית להתחדשות עירונית, כולל גיבוש מדיניות מקומית להתחדשות עירונית בשכונה, כמפורט **בנספח ג'**.
- 3.5.3 הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונה, כמפורט **בנספח ד'**.
- 3.6 יובהר ויודגש, כי הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לשנות את החלופה המוצעת במסגרת קול קורא זה, בתיאום עם הרשות המקומית, ובלבד שהתכנית עומדת בתנאי הסף לאותה חלופה.



#### 4. הסיוע שיינתן על ידי הרשות הממשלתית

- 4.1 הרשות הממשלתית תפעל להכנת מסמכי המדיניות או תכניות המתאר הסטטוטוריות להתחדשות עירונית או התכניות המפורטות להתחדשות עירונית עבור הרשויות המקומיות שהצעותיהן תיבחרנה במסגרת קול קורא זה, באמצעות צוותי תכנון ומנהלי תכנון מטעמה.
- 4.2 מובהר בזאת, כי בחירת צוות התכנון תיעשה ע"י הרשות הממשלתית, בהתאם לכללים החלים עליה, ובהתאם למאפייני הפרויקטים השונים.
- 4.3 הרשות הממשלתית תישא במלוא העלויות הכרוכות בעבודות התכנון וניהולן. עם זאת, יובהר ויודגש כי, הרשות הממשלתית לא תישא בעלויות הכרוכות במפגשי שיתוף הציבור, בהם מחויבת הרשות המקומית לפי קול קורא זה ולצרכיו, לרבות פרסום (עיתונות מקומית, שילוט, עלונים לבתי התושבים, אתרי אינטרנט רלבנטיים וכדומה), אולם, ציוד הגברה והקרנה, וכיבוד.

#### 5. תנאי סף להגשת הצעות לקול קורא

רשות מקומית רשאית להגיש הצעות לקול קורא זה בקשר עם שכונות שבתחומה, ובלבד שכל שכונה תעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן, באופן מצטבר:

- 5.1 שיעור יח"ד המצויות בתחומן של תכניות פינוי בינוי –
- 5.1.1 עבור הצעה להכנת תכנית מתאר או מסמך מדיניות – לא יותר מ-50% מכלל יח"ד הקיימות בשכונה והרלוונטיות להתחדשות עירונית מצויות בתחומן של תכניות מפורטות לפינוי בינוי הנמצאות בשלב סטטוטורי החל מהחלטה להפקדה, או שהן תכניות מאושרות.
- 5.1.2 עבור הצעה להכנת תכנית מפורטת - לא יותר מ-30% מכלל יח"ד הקיימות בשכונה והרלוונטיות להתחדשות עירונית מצויות בתחומן של תכניות מפורטות לפינוי בינוי הנמצאות בשלב סטטוטורי החל מהחלטה להפקדה, או שהן תכניות מאושרות.
- 5.2 מספר יח"ד קיימות –
- 5.2.1 עבור הצעה להכנת תכנית מתאר או מסמך מדיניות - מספר יחידות הדיור הבנויות בשכונה לא יפחת מ-1,000 יח"ד ולא יעלה על 4,000 יח"ד.
- על אף האמור, רשאית הרשות הממשלתית לאשר הגשת הצעה בה מספר יח"ד בשכונה אינו נמוך מ-800 ואינו עולה על 4,600, ובלבד שהשכונה הינה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה.



- 5.2.2 עבור הצעה להכנת תכנית מפורטת - מספר יחידות הדיור הבנויות בשכונה לא יפחת מ- 700 יח"ד ולא יעלה על 2,000 יח"ד.
- על אף האמור, רשאית הרשות הממשלתית לאשר הגשת הצעה בה מספר יח"ד בשכונה אינו נמוך מ-600 ואינו עולה על 2,500, ובלבד שהשכונה הינה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה.
- 5.3 לפחות 50% ממבני המגורים בשכונה נשוא ההצעה בנועד שנת 1980 קיבלו היתר לבנייתם עד 1.1.1980 ו/או שניתן היתר לבנייתם עד 31.12.1984 וצורפה לבקשה חוות דעת מהנדס מבנים כי לא נבנו בהתאם לתקן לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה, ובלבד שמבנים אלו הם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות.
- 5.4 לכל היותר 35% מיח"ד הבנויות בשכונה הינן צמודות קרקע.
- 5.5 מחיר ממוצע למ"ר בנוי בשכונה הוא לכל הפחות 14,000 ש"ח.

## 6. תהליך בחירת ההצעות הזוכות

- 6.1 הרשות הממשלתית תבחן רק בקשות שעמדו בכל תנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל. יובהר, כי אין בעמידה בכל התנאים כדי להבטיח בחירה של ההצעה.
- 6.2 בשלב הבא יבחנו ההצעות לפי שני האשכולות הבאים (כל אשכול יבחן בנפרד):
- 6.2.1 האשכול הראשון - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית;
- 6.2.2 האשכול השני - מסמך מדיניות או תכנית מתאר להתחדשות עירונית.
- 6.3 ההצעות, בכל אשכול בנפרד, תדורגנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן (להלן: "המדרג"). החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר ובסדר יורד. הצעות שלא תעבורנה את ציון האיכות המינימלי 45 – ייפסלו ולא יוכלו לזכות בקול קורא זה.
- 6.4 לכל הצעה יחושב התקצוב הנדרש לפי תעריפי הרשות הממשלתית לתכניות מתאר/מסמכי מדיניות/תכניות מפורטות.
- 6.5 ההצעות יבחנו על פי אמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן, וידורגו בסדר יורד, בכל אשכול בנפרד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר, והבחירה תבוצע באופן הבא:
- 6.5.1 בשלב הראשון, תזכה ההצעה המיטבית באשכול הראשון (תכנית מפורטת להתחדשות עירונית).
- 6.5.2 בשלב השני, ככל ופער הניקוד באשכול הראשון, בין ההצעה הראשונה בטיבה, להצעה השנייה בטיבה באשכול זה, אינו עולה על 10 נקודות, רשאית הרשות הממשלתית לבחור בהצעה השנייה, כהצעה זוכה נוספת, בכפוף לשיקולי תקציב.
- 6.5.3 בשלב השלישי, ייבחרו הצעות מהאשכול השני (מסמכי מדיניות או תכניות מתאר) לפי סדר דירוגן, בהתאם ליתרת התקציב שנותרה לאחר החלוקה המפורטת בסעיף 6.5.1-6.5.2 לעיל.



- 6.5.4 מבלי לגרוע מהאמור, הרשות הממשלתית רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיומו של תקציב נוסף, לבחור תכניות מפורטות נוספות, בהתאם לדירוג שנעשה ולכללי קול קורא זה.
- 6.6 ההחלטה לגבי זכייה בקול קורא זה תיעשה בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, ובכפוף לתקציב שיעמוד לרשות הרשות הממשלתית.
- 6.7 לא תוכרז כזוכה יותר מהצעה אחת בכל רשות מקומית. במקרה בו שתי הצעות של רשות מקומית הנן בעלות הדירוג הגבוה ביותר, תיבחר ההצעה עבור תכניות מפורטות. ככל ששתי הצעות של רשות מקומית לתכנית מפורטת קיבלו את הדירוג הגבוה ביותר, תיבחר ההצעה בה מספר יחידות הדיור התוספתיות גדול יותר.
- 6.8 על אף האמור בסעיף 6.7 לעיל, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר שתי הצעות בתחום רשות מקומית אחת, באחד משני מקרים אלו:
- 6.8.1 אם מספר הרשויות המקומיות שיגישו הצעה העומדת בציון איכות מינימלי הקבוע בקול קורא זה יהיה נמוך ממספר ההצעות, שניתן לבחור במסגרת תקציב קול קורא זה.
- 6.8.2 אם ציון איכות ההצעה השנייה בטיבה של רשות מקומית, בה נבחרה הצעה אחת, גבוה ב-10 נקודות לפחות מציון האיכות של ההצעה הטובה ביותר של רשות מקומית בה לא נבחרה הצעה, רשאית הרשות הממשלתית להכריז על ההצעה השנייה של הרשות המקומית בעלת הציון הגבוה יותר, כאמור, כזוכה, מנימוקים שיירשמו (לדוגמה: רשות א' הגישה שתי הצעות, האחת קיבלה 90 והשנייה קיבלה 89. רשות ב' הגישה הצעה אחת בלבד שקיבלה ציון 75. ההצעה הראשונה של רשות א' תוכרז כזוכה. בנוסף, לפי החריג האמור, הרשות הממשלתית רשאית להכריז גם על הצעתה השנייה של רשות א' כזוכה ולהעדיפה על הצעתה של רשות ב', וזאת מאחר והפער בין ההצעות עולה על 10 נקודות).
- 6.9 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, תינתן עדיפות להצעה שלדעת הרשות הממשלתית תהיה לה ההשפעה הגדולה ביותר על תהליך ההתחדשות העירונית ברשות המקומית.
- 6.10 לאחר בחינת ההצעות, תודיע הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות שיגישו את הצעותיהן, על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו/לא נבחרו בקול קורא זה.

## **7. אמות המידה לדירוג ההצעות**

אמות המידה שלהלן ייבחנו אך ורק לגבי הצעות אשר עמדו בכל תנאי הסף שפורטו לעיל, ובכפוף לאמור בסעיף 5 לעיל:

### **7.1 אמות מידה עבור תכניות מתאר או מסמכי מדיניות**



משקל	הקריטריון
20	<p><b><u>שיעור יחידות דיור תוספתיות מתוך סך יחידות הדיור הקיימות:</u></b></p> <p>ככל ששיעור יחידות הדיור התוספתיות המוצע ביחס לסך יחידות הדיור הקיימות גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.</p> <p>יובהר כי יח"ד תוספתיות המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות כאמור בסעיף 5.1.1 לעיל, לא יחושבו כיח"ד מוצעות במסגרת אמת מידה זו.</p> <p><b><u>לעניין קביעת מספר יחידות הדיור התוספתיות, לא ייספרו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תמ"א 38.</u></b></p> <p>עוד יובהר, כי ככל ומספר יחידות הדיור המוצעות בהצעה עולה על פי 2.5 ממספר יחידות הדיור הקיימות בתחום ההצעה, על הרשות המקומית לצרף אישור מהנדס/ת הרשות המקומית כי הדבר תואם את התכנית הכוללנית של הרשות המקומית או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני שאושר על ידי הוועדה המקומית, או אישור עקרוני של מתכנן/ת המחוז באשר למספר יח"ד המוצעות.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>היחס המתקבל מחלוקת מספר יחידות הדיור התוספתיות בסך יחידות הדיור הקיימות יוכפל ב-10. כאשר היחס המתקבל הוא מעל 2 יינתנו מלוא הנקודות.</p>
10	<p><b><u>צפיפות הבינוי המוצעת בהצעה:</u></b></p> <p>ככל שצפיפות הבינוי המוצעת (יחידות דיור לדונם נטו – סה"כ יח"ד קיים + מוצע /שטח מגרשי המגורים בתחום ההצעה), גבוהה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>צפיפות מעל 40 יח"ד/דונם – 10 נקודות;</p> <p>צפיפות שבין 10-40 יח"ד/דונם – לפי דירוג יחסי בהתאם לצפיפות הבינוי המוצעת;</p> <p>צפיפות 10 יח"ד/דונם או נמוכה יותר – 0 נקודות.</p>
20	<p><b><u>היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית באופן יחסי לגודל היישוב:</u></b></p> <p>הפעילות תימדד על פי מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי ובינוי או עיבוי הבינוי במסלול רשויות או במסלול מיסוי, <b><u>שהופקדו או אושרו שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתו, הפקיד אותו או אישר אותו.</u></b> מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2021, ויח"ד בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטי פינוי בינוי בתאריכים אלה, ועל פי מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 בתאריכים אלה בתחומי אותה רשות מקומית, והכל בהתאם לנתוני הרשות הממשלתית שיצורפו כנספח לקול הקורא. ככל ורשות מקומית סבורה כי בנתונים שפורסמו יש סטייה של מעל 10% מהמצב בפועל, עליה לציין זאת במסגרת הצעתה לרשות הממשלתית בצירוף אסמכתאות התומכות בעמדתה.</p>



משקל	הקריטריון
	<p>ככל שהיחס בין סך יח"ד הכלול בתכניות ובהיתרים כאמור לעיל למספר יחידות הדיור שהיו בנויות ברשות המקומית בשנת 1995, גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>מספר יחידות הדיור בתכניות ובהיתרים יחולק למספר יחידות הדיור ברשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס ויתקבל מספר המשקף את היקף הפעילות ברשות לכל הצעה. ההצעה בה ערך מספר זה יהיה הגבוה ביותר תקבל את הציון המרבי - 20 נקודות. עבור כל הצעה אחרת, הניקוד יחושב לפי חלוקת המספר המשקף את היקף הפעילות ברשות המציעה להצעה הגבוהה ביותר כפול 20.</p>
15	<p><b><u>כדאיות כלכלית (1):</u></b></p> <p>ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר, וכמפורט להלן:</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 14,000 עד 14,499 ₪ למ"ר – נקודה אחת</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 14,499 עד 14,999 ₪ למ"ר – 2 נקודות</p> <p>בהתאמה, כל תוספת של 500 ₪ למחיר מ"ר בנוי - נקודה אחת</p> <p>מחיר למ"ר בנוי מ-21,500 ₪ למ"ר ומעלה – 15 נקודות</p>
5	<p><b><u>כדאיות כלכלית (2)</u></b></p> <p>ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה יהיה בין 18,000 ₪ למ"ר ל-21,000 ₪ למ"ר – יינתנו 5 נקודות</p>
30	<p><b><u>תרומה לתהליכי התחדשות עירונית:</u></b></p> <p>הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות לתכנית המתאר/ מסמך המדיניות על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה או ברשות המקומית, על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להתחשב במידת ההשפעה הצפויה לתכנית או למסמך המדיניות על קידום ההתחדשות העירונית בשכונה ובעיר בכלל, ביוזמות תכנוניות קיימות, בעמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע, ליכולת הארגונית של הרשות המקומית לקדם תהליכי התחדשות עירונית ומחויבותה לתהליך וכיוצ"ב.</p>



**7.2 אמות מידה עבור תכניות מפורטות**

משקל	הקריטריון
15	<p><b><u>שיעור יחידות דיור תוספתיות מתוך סך יחידות הדיור הקיימות:</u></b></p> <p>ככל ששיעור יחידות הדיור התוספתיות המוצע ביחס לסך יחידות הדיור הקיימות גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.</p> <p>יובהר כי יח"ד המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות כאמור בסעיף 5.1.1, לא יחושבו כיח"ד מוצעות במסגרת אמת מידה זו.</p> <p><b><u>לעניין קביעת מספר יחידות הדיור התוספתיות, לא ייספרו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תמ"א 38.</u></b></p> <p>עוד יובהר כי ככל וכמות יחידות הדיור המוצעת בהצעה עולה על פי 4 מכמות יחידות הדיור הקיימת בתחום ההצעה, על הרשות המקומית לצרף אישור מהנדס/ת הרשות המקומית כי הדבר תואם את התכנית הכוללת של הרשות המקומית או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני שאושר על ידי הוועדה המקומית, או אישור עקרוני של מתכנן/ת המחוז באשר למספר יח"ד המוצעות.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>היחס המתקבל מחלוקת מספר יחידות הדיור התוספתיות בסך יחידות הדיור הקיימות יוכפל ב-10. כאשר היחס המתקבל הוא מעל 1.5 יינתנו מלוא הנקודות.</p>
10	<p><b><u>צפיפות הבינוי המוצעת בהצעה:</u></b></p> <p>ככל שצפיפות הבינוי המוצעת (יחידות דיור לדונם נטו – סה"כ יח"ד קיים + מוצע /שטח מגרשי המגורים בתחום ההצעה), גבוהה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>צפיפות מעל 40 יח"ד/דונם – 10 נקודות;</p> <p>צפיפות שבין 10-40 יח"ד/דונם – לפי דירוג יחסי בהתאם לצפיפות הבינוי המוצעת;</p> <p>צפיפות 10 יח"ד/דונם או נמוכה יותר – 0 נקודות.</p>
10	<p><b><u>היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית באופן יחסי לגודל היישוב:</u></b></p> <p>הפעילות תימדד על פי מספר יחידות הדיור המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי ובינוי או עיבוי הבנייה במסלול רשויות או במסלול מיסוי, <b><u>שהופקדו או אושרו שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתו, הפקיד אותו או אישר אותו.</u></b> מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2021, ויח"ד בהיתרי בניה שניתנו בפרויקט פינוי בינוי בתאריכים אלה, ועל פי מספר יחידות הדיור בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 בתאריכים אלה בתחומי אותה רשות מקומית, והכל בהתאם לנתוני הרשות הממשלתית שיצורפו כנספח לקול הקורא. ככל ורשות מקומית סבורה כי בנתונים שפורסמו יש סטייה של</p>



משקל	הקריטריון
	<p>מעל 10% מהמצב בפועל, עליה לפנות במסגרת הצעתה לרשות הממשלתית בצירוף אסמכתאות התומכות בעמדתה.</p> <p>ככל שהיחס בין סך יח"ד הכלול בתכניות ובהיתרים כאמור לעיל למספר יחידות הדיור שהיו בנויות ברשות המקומית בשנת 1995, גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>מספר יחידות הדיור בתכניות ובהיתרים יחולק למספר יחידות הדיור ברשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס ויתקבל מספר המשקף את היקף הפעילות ברשות לכל הצעה. ההצעה בה ערך מספר זה יהיה הגבוה ביותר תקבל את הציון המרבי - 10 נקודות. עבור כל הצעה אחרת, הניקוד יחושב לפי חלוקת המספר המשקף את היקף הפעילות ברשות המציעה להצעה הגבוהה ביותר כפול 10.</p>
15	<p><b><u>היקף היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בתחום התכנית</u></b></p> <p>הפעילות תימדד על פי מספר היתרי הבנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 בתחום התכנית עד 31.12.2021.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>תכנית שמספר היתרי הבניה שניתנו בתחומה מתוקף תמ"א 38 הוא הנמוך ביותר, תקבל את הציון המרבי (15 נק') והיתר ידורגו באופן יחסי.</p>
15	<p><b><u>כדאיות כלכלית (1):</u></b></p> <p>ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר וכמפורט להלן:</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 14,000 עד 14,499 ₪ למ"ר – נקודה אחת</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 14,499 עד 14,999 ₪ למ"ר – 2 נקודות</p> <p>בהתאמה, כל תוספת של 500 ₪ למחיר מ"ר בנוי תוביל לתוספת נקודה אחת</p> <p>מחיר למ"ר בנוי מ-21,500 ₪ למ"ר ומעלה – 15 נקודות</p>
5	<p><b><u>כדאיות כלכלית (2)</u></b></p> <p>ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה יהיה בין 18,000 ₪ למ"ר ל-21,000 ₪ למ"ר – יינתנו 5 נקודות</p>
30	<p><b><u>תרומה לתהליכי התחדשות עירונית:</u></b></p> <p>הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות לתכנית מפורטת על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה או ברשות המקומית, על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להתחשב במידת ההשפעה הצפויה לתכנית בשכונה ובעיר בכלל, ביוזמות תכנוניות קיימות (פרטית ו/או ציבורית) ובמידת הבשלות של יוזמות אלה, סיכוי</p>



משקל	הקריטריון
	מיימוש יוזמות אלה ורצון והתארגנות של התושבים, בעמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע, ליכולת הארגונית של הרשות המקומית לקדם תהליכי התחדשות עירונית וכיוצ"ב.

## 8. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

- 8.1 הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של מסמך המדיניות/ תכנית המתאר/ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בהתאם לאמור בהצעתה, ובכלל זה לעניין הצפיפות המוצעת, ולפעול ככל יכולתה לקידום במוסדות התכנון, ועם צוותי התכנון שייבחרו על ידי הרשות הממשלתית.
- 8.2 הרשות המקומית מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, אחת לרבעון או על פי דרישה, על כל פעילות תכנונית בתחום השכונה או באזורים סמוכים שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות השכונה, לרבות הגשת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 או לפי תכנית לעמידות בפני רעידות אדמה, כהגדרתה בסעיף 70א לחוק התכנון והבנייה.
- 8.3 הרשות המקומית מתחייבת לקיים הליכי שיתוף ציבור בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ולפי לוחות זמנים שייקבעו.
- 8.4 הרשות המקומית מתחייבת לשאת בעלויות הכרוכות במפגשי שיתוף הציבור, לרבות פרסום (עיתונות מקומית, שילוט, עלונים לבתי התושבים, אתרי אינטרנט רלבנטיים וכדומה), אולם, ציוד הגברה והקרנה, וכיבוד.
- 8.5 הרשות המקומית מתחייבת לגבות מיזמים את עלויות הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון ומדידה והקצאה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, ולהעביר סכומים אלה לידי הרשות הממשלתית. ככל והרשות המקומית לא תיגבה סכומים אלה מהיזמים, תישא הרשות המקומית בתשלום הוצאות אלה עבור הרשות הממשלתית. למען הסר ספק יובהר כי התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים רלבנטית רק להכנת תכניות מפורטות הכוללות לוח איזון והקצאה, ואינה רלבנטית לתכניות מתאר או מסמכי מדיניות.
- 8.6 הרשות המקומית מתחייבת לפעול לאימוץ מדיניות ההתחדשות העירונית לשכונה כפי שתקבע במסמך מדיניות או כשלב מקדים להכנת תכנית המתאר/ תכנית מפורטת על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים. כמו כן, תפעל הרשות המקומית לפרסם את המדיניות האמורה באתר האינטרנט העירוני, מיד לאחר אימוצה כאמור.
- 8.7 הרשות המקומית מתחייבת שלא לבצע שינויים מהותיים במסמך מדיניות להתחדשות עירונית, לכל הפחות במשך שלוש שנים ממועד אימוצו ע"י הוועדה המחוזית.
- 8.8 הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית.



8.9 הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר שכונתית/ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לפי סעיף 77 ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית.

8.10 מובהר כי, ככל והרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבותיה לפי קול קורא זה, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. לרשות המקומית לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה, והרשות המקומית תהיה חייבת להחזיר לרשות הממשלתית את מלוא עלות התכנון בו נשאה הרשות הממשלתית לפי קול קורא זה עד אותה עת (להלן: "עלות התכנון"). הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותה לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לרשות המקומית מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהרשות המקומית את מלוא עלות התכנון, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 החל ממועד הודעת הרשות הממשלתית על ביטול הזכייה בקול קורא זה ועד להשבתו בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב כנספח א-3 לקול קורא זה.

## 9. שאלות והבהרות

9.1 כנס מציעים יתקיים ביום **29.9.22** בשעה **15:00** באמצעות התוועדות חזותית (זום). יש להירשם מראש לצורך קבלת קישור בדוא"ל [Hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:Hit-ironit-michraz@moch.gov.il) וזאת עד ליום 28.9.22 בשעה 16:00.

9.2 רשות מקומית שיש לה שאלות או הערות בקשר לתנאי הקול קורא, מסמכי הקול קורא או כל חלק מהם מוזמנת לפנות בכתב לרשות הממשלתית בדוא"ל [Hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:Hit-ironit-michraz@moch.gov.il) עד ליום **25.10.22** בשעה **16:00**. הפנייה תכלול את שם הרשות המקומית, שם הפונה מטעמה, מספרי הטלפון והדוא"ל שלו. לא יענו פניות טלפוניות או אחרות וכן פניות שיתקבלו לאחר המועד האמור.

9.3 הפנייה תוגש בקובץ **WORD**, בפורמט הבא:

מס"ד	פרק	סעיף במכרז	השאלה

פניות שיוגשו שלא בפורמט זה – לא ייענו.

9.4 התשובות לשאלות ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ובאתר מינהל הרכש הממשלתי, עד ליום **2.11.22** בשעה **16:00**.



- 9.5 הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 9.6 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף להצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
- 9.7 רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

#### 10. אופן הגשת ההצעה ומסמכי המכרז

- 10.1 את מסמכי המכרז, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: [www.mr.gov.il](http://www.mr.gov.il) וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: [www.renew-il.gov.il](http://www.renew-il.gov.il). באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש הממשלתי.
- 10.2 על הרשות המקומית להגיש את הצעתה לרבות טופס הגשת בקשה המצ"ב כנספח א', ובצירוף המסמכים הנדרשים בהתאם לקול הקורא, ובכלל זה:
- 10.2.1 מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 10.2.2 פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 10.2.3 תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה.
- 10.2.4 ~~קובץ קו-כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות השכונה.~~
- 10.2.4-10.2.5 הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית המצורפת, כנספח א-1.
- 10.2.5-10.2.6 אישור מתכנת/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי).
- 10.2.6-10.2.7 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת כנספח א-2.
- 10.2.7-10.2.8 הוראת קיזוז, המצורפת כנספח א-3.
- 10.3 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.
- 10.4 הגשת ההצעות לקול קורא תבוצע באופן מקוון, וזאת לא יאוחר מיום 11.2022-11.2022 בשעה **16:00**, בצירוף כל המסמכים הנדרשים.
- 10.5 לצורך הגשת ההצעות תידרש הרשות המקומית להזדהות באמצעות מערכת ההזדהות הממשלתית.
- 10.6 טרם הגשת ההצעה, נדרש לבצע רישום מוקדם למערכת ההזדהות הממשלתית באמצעות הקישור להגשת ההצעה.
- 10.7 הכניסה למערכת הגשת ההצעות לקול קורא זה באמצעות הקישור: [https://merkava.mrp.gov.il/tenders/gate/index.html?bid\\_object\\_id=4000557927](https://merkava.mrp.gov.il/tenders/gate/index.html?bid_object_id=4000557927)
- 10.8 על הרשות המקומית האחריות לדאוג להגיש את ההצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. בכלל זה על הרשות המקומית להביא בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת



- הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות אשר ימנעו ממנה להגיש את הצעתה. באחריות הרשות המקומית להגיש את הצעתה פרק זמן מספק לפני המועד האחרון להגשת הצעות, על מנת להימנע מתקלות כאמור.
- 10.9 בסוגיות טכניות ובעזרה בתפעול המערכת ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה', בין השעות 08:00-17:00 באמצעות דוא"ל [CCC@mof.gov.il](mailto:CCC@mof.gov.il). זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. במקרים חריגים בלבד ייתכן וזמן ההמתנה יחרוג מ-4 שעות. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניית אשר יתקבלו בזמן הפחות מ-4 שעות מהמועד האחרון להגשת הצעות.
- 10.10 הצעות שלא יוגשו עד המועד האחרון להגשת הצעות, לא יובאו לדיון בפני ועדת המכרזים של עורך המכרז.
- 10.11 לתשומת ליבכם! בחלוף 20 דקות ללא ביצוע פעולה, המערכת תתנתק וכל פעולה שבוצעה בה ולא נשמרה כטייטה, לא תשמר. במקרה המתואר תידרש כניסה מחודשת למערכת.
- 10.12 המשקל המרבי לקובץ בהצעה הינו 10 MB ומקסימום 50 MB לכלל הקבצים באותה הצעה. על המציעה לבדוק את משקל הקבצים הנשלחים על ידה ולוודא כי הצעתה עומדת במגבלות. ניתן להעלות קבצים מסוג PDF/WORD/EXCEL/SIGN.
- 10.13 באפשרות המציעה לבצע הגשה אחת בלבד! לאחר הגשת ההצעה לא תתאפשר הגשה נוספת.
- 10.14 לאחר הגשת ההצעה יופיע במסך ההגשה מספר אסמכתא. רק לאחר הופעת ההודעה עם מספר האסמכתא תהליך ההגשה יסתיים. ללא קבלת מספר האסמכתא דין ההצעה כלא הוגשה.
- 10.15 ככל שתהיה תקלה טכנית ממושכת, אשר תמנע הגשות הצעות במכרז, רשאי המזמין בהודעה שתפורסם באתר האינטרנט לקבוע דרך הגשה אחרת במכרז.
- 10.16 להנחיות וחומרי הדרכה על אופן הגשת ההצעות בתיבת המכרזים הדיגיטלית ניתן להיכנס לקישור הבא: <https://govextra.gov.il/mr/guides/tender>.

**הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.**

## **11. זכויות הרשות הממשלתית**

11.1 הרשות הממשלתית רשאית, בהתאם לצורך ולפי שיקול דעתה הבלעדי, לשנות כל תנאי מתנאי קול קורא זה, לפרסם קול קורא חדש במקום קול קורא זה, ולבטל קול קורא זה בכל שלב כפי שתראה לנכון. הודעת שינוי כאמור תפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית, ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי הקול הקורא, ולרשות המקומית לא יהיו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מאת הרשות הממשלתית לעניין שינויים כאמור, לרבות בקשר לאי ידיעה על שינוי תנאי הקול הקורא.



11.2 באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית לעקוב אחר הודעות הרשות הממשלתית בקשר לשינויים שיפורסמו כאמור לעיל.

11.3 היה ויוקצה תקציב נוסף להכנת מסמכי מדיניות/ תכניות מתאר / תכניות מפורטות להתחדשות עירונית, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לצאת בקול קורא חדש או להכריז על זוכים נוספים במסגרת קול קורא זה, לפי המדרג כמפורט בקול קורא זה, ובהתאם לשיקוליה באם יינתן התקציב הנוסף להכנת תכנית מפורטת, מסמך מדיניות או תכנית מתאר.

11.4 הרשות הממשלתית רשאית לבקש הבהרות, השלמות ומידע נוסף לגבי כל אחת מההצעות שתוגש, על פי שיקול דעתה הבלעדי. אי שיתוף פעולה באופן ובמועד הנדרשים על ידי הרשות הממשלתית עלולים להביא לדחיית ההצעה.

11.5 הרשות הממשלתית רשאית לאשר את ההצעות, לדחותן או לאשרן באופן חלקי. בנוסף, כפי שהובהר, הרשות הממשלתית רשאית, לפי שיקול דעתה, ולאחר התייעצות עם הרשות המקומית, לשנות את חלופת התכנון שנבחרה לשכונה נשוא הצעה שתוגש.

11.6 הרשות הממשלתית רשאית להחליט על הפסקת עבודת צוותי התכנון במקרה והרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, ויחול האמור בסעיף 8.10 לעיל.

## **12. רשימת נספחים:**

נספח א'	טופס הגשת ההצעה
נספח א-1	הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית
נספח א-2	התחייבות הרשות המקומית
נספח א-3	הוראת קיזוז
נספח ב'	תכולת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
נספח ג'	תכולת תכנית מתאר להתחדשות עירונית
נספח ד'	תכולת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית



**נספח א'**  
**טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא להכנת תכניות להתחדשות עירונית של שכונות**

לכבוד  
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
רח' בית הדפוס 12  
ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: הצעה לקול קורא מס' 8/22 להכנת תכנית להתחדשות עירונית של שכונה**

אנו הח"מ,

ה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, תפקיד \_\_\_\_\_,

וה"ה \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, תפקיד \_\_\_\_\_,

נציגי הרשות המקומית \_\_\_\_\_ והמוסמכים לחתום בשמה, מתכבדים להגיש בזאת את הצעת הרשות המקומית לקול הקורא שבנדון, כדלקמן:

- שם הרשות המקומית: \_\_\_\_\_
- השכונה בה מבוקש לקדם תכנון התחדשות עירונית: \_\_\_\_\_
- פרטי איש קשר ברשות המקומית: \_\_\_\_\_
- שם: \_\_\_\_\_
- תפקיד: \_\_\_\_\_
- מס' טלפון: \_\_\_\_\_
- דואר אלקטרוני של איש הקשר: \_\_\_\_\_
- החלופה המבוקשת: (סמן X במשבצת המתאימה):
- מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
- תכנית מתאר להתחדשות עירונית
- תכנית מפורטת להתחדשות עירונית
- מצורפים המסמכים שלהלן:
- א. מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- ב. פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- ג. תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה.
- ד. ~~קובץ קו-כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות השכונה.~~
- ה. הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית המצורפת, כנספח א'-1.



7.ה. תכנית כוללנית/ מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני או אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי - ככל שמספר היחידות התוספתיות הוא יותר מפי 2.5 ממספר יחידות הדיור הקיימות, לעניין אמת מידה ראשונה בסעיף 7.1 או ככל שמספר היחידות התוספתיות הוא יותר מפי 4 ממספר יחידות הדיור הקיימות, לעניין אמת מידה ראשונה בסעיף 7.2).

7.ו. התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח א-2**.

7.ז. הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח א-3**.

---

ראש הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

---

גזבר הרשות המקומית  
חותמת+חתימה



**נספח א-1**  
**הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית**

אני הח"מ, \_\_\_\_\_, ת.ז. \_\_\_\_\_, מהנדס/ת הרשות המקומית \_\_\_\_\_ מצהיר/ה בזאת כדלקמן:

**1. נתוני השכונה המוצעת לתכנון**

**1.1. השכונה נשוא ההצעה** מצויה בתחומה המוניציפלי של הרשות המקומית ושטחה הוא

כמסומן בתשריט או במפה ובקובץ קו כחול המצורפים להצעה.

**1.2. מאפייני השכונה** הם כמפורט להלן:

**1.2.1. שטח השכונה - \_\_\_\_\_ דונם.**

**1.2.2. אורך רחוב מסחרי, ככל שקיים - \_\_\_\_\_ מטרים.**

**1.2.3. השיפוע הממוצע בתחום השכונה - \_\_\_\_\_.**

**1.2.4. שטחי מסחר קיימים - \_\_\_\_\_ מ"ר.**

**1.2.5. מספר המבנים בשכונה - \_\_\_\_\_.**

**1.2.6. שטח כולל של המגרשים המיועדים למגורים בשכונה - \_\_\_\_\_ דונם.**

**1.2.7. מספר יחידות הדיור הבנויות בשכונה הוא \_\_\_\_\_.**

עבור תכנית מתאר/ מסמך מדיניות: ככל שמספר יחידות הדיור נמוך מ- 1,000 או עולה על 4,000 – השכונה מהווה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה, מטעמים אלו:

---



---



---

עבור תכנית מפורטת: ככל שמספר יחידות הדיור נמוך מ- 700 או עולה על 2,000 – השכונה מהווה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה, מטעמים אלו:

---



---



---

**1.2.8. מספר התושבים בשכונה - \_\_\_\_\_.**

**1.2.9. מבנים שנבנו/שניתן היתר לבנייתם עד 31.12.1984 והם בני שתי קומות**

**מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות - \_\_\_\_\_% ממבני השכונה.**



1.2.10. לגבי מבנים שניתן היתר לבנייתם בין 1.1.1980 ובין 31.12.1984, מצורפת חוות

דעת מהנדס מבנים כי לא נבנו בהתאם לתקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה.

1.2.11. יחידות צמודות קרקע - % \_\_\_\_\_ מיח"ד הבנויות בשכונה.

1.2.12. צפיפות בנייה למגורים קיימת בשכונה - יח"ד לדונם נטו.

1.2.13. מאפיינים מיוחדים בשכונה ובסביבתה הקרובה - מערכת הסעת המונים

קיימת/ מתוכננת, שכונה גובלת בחוף ים או בשמורת טבע, זיהום קרקע, קרבה למפגעים סביבתיים/ אקוסטיים, אזור תעסוקה או מסחר, אחר (יש לסמן בעיגול את המאפיין הקיים ולפרט למטה).

פירוט:

---



---



---



---

2. התכנון המוצע (לפי מתווה ראשוני):

2.1. אומדן מספר יחידות דיור מוצעות (קיימות ותוספתיות) - \_\_\_\_\_ .

ככל שקיימת תכנית מתאר כוללת לרשות המקומית שנמצאת בתהליכים/ אושרה או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני ברמה שכונתית/אזורית/ עירונית שאושר ע"י הוועדה המקומית המתייחסים לקיבולת יחידות הדיור בשטח השכונה – יש להתייחס להתאמה בין אומדן מספר יחידות הדיור בהצעה זו לקיבולת:

---



---



---



---

2.2. ככל שמספר יחידות הדיור המוצע גבוה משמעותית ביחס לסך יחידות הדיור הקיימות (מעל פי 2.5 בתכנית מתאר/מסמכי מדיניות או מעל פי 4 בתכנית מפורטת):

המספר תואם את מספר יחידות הדיור המתוכנן בשכונה בתכנית כוללת/ מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני (מחק את המיותר).

מתכנן/ת המחוז אישר/ה עקרונית את מספר יחידות הדיור המוצע במסמך הרצ"ב.

2.3. צפיפות בנייה מוצעת - יח"ד לדונם נטו.

2.4. היקפי מסחר ותעסוקה מוצעים - מ"ר.

2.5. היקפי שטחים מוצעים למבני ציבור - מ"ר.



3. מספר יח"ד שהופקדו/ אושרו בתכניות פינוי בינוי והיתרים שניתנו מכוח תכניות פינוי בינוי ותמ"א 38 (ככל ששונה מהותית מנתוני הרשות הממשלתית):  
 הרשות המקומית סבורה כי יש בנתוני הרשות הממשלתית לעניין מספר יח"ד שהופקדו/ אושרו בתכניות פינוי בינוי והיתרים שניתנו מכוח תכניות פינוי בינוי ותמ"א 38, כפי שצורפו לקול הקורא, סטייה של מעל 10% מהמצב בפועל. לראייה, מפורטים מספרי היתרים שניתנו ותוכניות שאושרו בתחום הרשות המקומית בתקופה זו:

\_\_\_\_\_   
 \_\_\_\_\_   
 \_\_\_\_\_

4. התרומה העשויה להיות לתכנון השכונה לתהליכי התחדשות עירונית ברשות המקומית ובשכונה (בהתאם לאמות המידה בסעיף 7) (לפרט ולנמק):

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

ולראייה באתי על החתום,

\_\_\_\_\_  
 מהנדס/ת הרשות המקומית

אישור

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, היועצ/ת המשפטית של הרשות המקומית מאשר בזה כי ביום \_\_\_\_\_, הופיעה בפני מר/גב' \_\_\_\_\_, מהנדס/ת הרשות המקומית המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה/תעשה כן, אישר/ה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתם/ה עליה.

\_\_\_\_\_  
 חתימה וחותמת

\_\_\_\_\_  
 תאריך



## נספח א-2 התחייבות הרשות המקומית

אנו הח"מ, \_\_\_\_\_, ראש הרשות המקומית \_\_\_\_\_ ו- \_\_\_\_\_, גובר הרשות המקומית \_\_\_\_\_, המוסמכים לייצג את הרשות המקומית ומשמשים כמורשי החתימה מטעמה מתחייבים כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של מסמך המדיניות/ תכנית המתאר/ התכנית המפורטת להתחדשות עירונית בהתאם לאמור בהצעתה, ובכלל זה לעניין הצפיפות המוצעת, ולפעול ככל יכולתה לקידום במוסדות התכנון, ועם צוותי התכנון שייבחרו על ידי הרשות הממשלתית.
2. הרשות המקומית מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, אחת לרבעון או על פי דרישה, על כל פעילות תכנונית בתחום השכונה או באזורים סמוכים שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות השכונה, לרבות הגשת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38, או לפי תכנית לעמידות בפני רעידות אדמה לפי סעיף 70א לחוק התכנון והבנייה.
3. הרשות המקומית מתחייבת לקיים הליכי שיתוף ציבור בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ולפי לוחות זמנים שייקבעו.
4. הרשות המקומית מתחייבת לשאת בעלויות הכרוכות במפגשי שיתוף הציבור, לרבות פרסום (עיתונות מקומית, שילוט, עלונים לבתי התושבים, אתרי אינטרנט רלבנטיים וכדומה), אולם, ציוד הגברה והקרנה, וכיבוד.
5. הרשות המקומית מתחייבת לגבות מיזמים את עלויות הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון ומדידה והקצאה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, ולהעביר סכומים אלה לידי הרשות הממשלתית. ככל והרשות המקומית לא תיגבה סכומים אלה מהיזמים, תישא הרשות המקומית בתשלום הוצאות אלה עבור הרשות הממשלתית. מובהר כי התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים רלבנטית רק להכנת תכניות מפורטות הכוללות לוח איזון והקצאה ואינה רלבנטית לתכניות מתאר או מסמכי מדיניות.
6. הרשות המקומית מתחייבת לפעול לאימוץ מדיניות ההתחדשות העירונית לשכונה כפי שתקבע במסמך מדיניות או כשלב מקדים להכנת תכנית המתאר/ התכנית המפורטת על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים. כמו כן, תפעל הרשות המקומית לפרסם את המדיניות האמורה באתר האינטרנט העירוני, מיד לאחר אימוצה כאמור.
7. הרשות המקומית מתחייבת שלא לבצע שינויים מהותיים במסמך המדיניות להתחדשות עירונית, לכל הפחות במשך שלוש שנים ממועד אימוצו ע"י הוועדה המחוזית.
8. הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר מטעמה (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית.



9. הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר שכונתית/ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לפי סעיף 77 ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית.
10. מובהר כי, ככל והרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. לרשות המקומית לא תעמוד כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד הרשות הממשלתית ו/או מי מטעמה, והרשות המקומית תהיה חייבת להחזיר לרשות הממשלתית את מלוא עלות התכנון בו נשאה הרשות הממשלתית לפי קול קורא זה עד אותה עת (להלן: "עלות התכנון"). הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או בזכותה לקזז כל סכום המגיע מהמדינה לרשות המקומית מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהרשות המקומית את מלוא עלות התכנון, בתוספת הצמדה וריבית לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 החל ממועד הודעת הרשות הממשלתית על ביטול הזכייה בקול קורא זה ועד להשבתו בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב כנספח א-3 לקול קורא זה.

---

ראש הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

---

גזבר הרשות המקומית  
חותמת+חתימה



**נספח א-3**  
**הוראת קיזוז**

לכבוד

**הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית**

**הנדון: הוראת קיזוז**

1. אנו החתומים מטה, הנציגים המוסמכים של הרשות המקומית \_\_\_\_\_, נותנים לכם בזאת הוראה בלתי מותנית לקזז כל סכום עד לסך 2,000,000 שקלים חדשים (במילים: שני מיליון שקלים חדשים) מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מהממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר (להלן: "הקיזוז"). אם לא ניתן לבצע קיזוז, אנו מתחייבים התחייבות בלתי חוזרת להחזיר לממשלה ממקורותינו כל סכום שתתבע.
2. אנו מסכימים כי חשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, יקזז מכל תשלום המגיע לרשות מקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, כל סכום המגיע לממשלה מן הרשות המקומית בקשר עם **קול קורא לרשויות המקומיות להכנת תכניות התחדשות עירונית של שכונות**, ובמידה ולא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הרשות המקומית.
3. אנחנו מסכימים שחשב הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יהיה רשאי לעכב תשלומים המגיעים לרשות מקומית בגובה סכום הקיזוז, כבר מהתשלום הראשון לו זכאית הרשות המקומית, ובכלל זה עבור שירות שבוצע על ידי הרשות המקומית אף בטרם הוגשה חשבונית בגינו.
4. אנו מתחייבים ומצהירים כי לא תהיה לנו כל טענה כלפי הממשלה על ביצוע קיזוז לפי הוראה זאת, מכספים המגיעים לרשות המקומית מן הממשלה לפי כל דין, הסכם או הסדר, או כלפי התביעה להחזיר כספים.
5. הוראה זו תישאר בתוקפה שש שנים מיום קבלת ההודעה על הזכייה בקול קורא זה.
6. שינוי הוראה זו כפוף לאישור בכתב מהחשב הכללי במשרד האוצר.

ראש הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

**אישור עו"ד**

אני הח"מ, עו"ד \_\_\_\_\_, המשמשת/כיועצ/ת המשפטית של הרשות המקומית \_\_\_\_\_, מאשר/ת בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הרשות המקומית ומחייבת אותה.

חתימה וחותמת

תאריך



## נספח ב'

### תכולת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

#### תוקף ותוכן:

- מסמך מנחה שאינו סטטוטורי, המיועד להתוות מדיניות כוללת להתחדשות עירונית בשכונה. המסמך יכלול, לכל הפחות, את הנושאים הבאים:
1. סקר מצב קיים של מאפייני השכונה, לרבות מאפייני האוכלוסייה הקיימת, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, מערכת הדרכים והתשתיות.
  2. הגדרת האזורים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל אזור.
  3. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה באזורים להתחדשות עירונית.
  4. קביעת הנחיות להיקף הבינוי ואופיו, צפיפות הבינוי, חתכי הרחוב, נוף, תנועה ועוד.
  5. קביעת הנחיות לעניין הסדרת צרכי ציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחום השכונה.

#### התוצר:

חוברת מרכזת/ דו"ח מסכם הכולל:

1. התייחסות לנושאים המפורטים לעיל.
  2. התייחסות לאמצעים הדרושים לקידום התחדשות עירונית בשכונה, לרבות שיתוף ציבור וגיבוש פרוגרמה.
  3. הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
- ניתן, בהתאם לשיקול דעת הרשות הממשלתית, לצרף לחוברת נספחים כגון: נספח תבנית הבינוי, נספח מתחמים לפיתוח, נספח תנועה, נספח נוף, נספח פרוגרמטי.

#### קנה מידה:

קנה המידה של מסמך המדיניות יהיה 1:1250, כאשר תידרש בדיקה מפורטת יותר בקנה מידה של 1:500 באזורים נבחרים.

#### לו"ז משוער לאימוץ על ידי הוועדה המחוזית:

כשנתיים.

#### היועצים הנדרשים:

1. אדריכל וראש צוות התכנון
2. מנהל פרויקט
3. יועץ תנועה
4. יועץ נוף
5. יועץ פרוגרמה
6. שמאי
7. מודד
8. יועץ מים וביוב
9. יועץ הידרולוגיה וניקוז
10. יועץ חברה ושיתוף ציבור
11. יועץ כלכלי – רק בתכניות הנמצאות במרכזי ערים
12. יועץ סביבה – בהתאם לצורך
13. יועץ שימור – בהתאם לצורך
14. יועץ בה"ת – בהתאם לצורך



## נספח ג'

### תכולת תכנית מתאר סטטוטורית להתחדשות עירונית

#### **תוקף ותוכן:**

תכנית בעלת תוקף סטטוטורי לשכונה המיועדת לעבות את המרקם הבנוי ולאפשר תוספת של מגורים, מסחר ותעסוקה באמצעי התחדשות עירונית שונים (התחדשות מגרשית, פינוי בינוי וכדומה). התכנית תבחן בראייה כוללת את אפשרויות ההתחדשות העירונית בשכונה, תוך התייחסות, לכל הפחות, להיבטים אלו:

1. סקר מצב קיים של מאפייני השכונה, לרבות מאפייני האוכלוסייה הקיימת, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, מערכת הדרכים והתשתיות.
2. הגדרת האזורים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל אזור. התכנית תגדיר מתחמים בהם תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית וכן אזורים בהם ניתן יהיה להוציא היתר בניה מכוח תכנית זו (כגון תוספות בניה לפי סעיף 23 לתמ"א 38, שב"צים, שצ"פים).
3. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה באזורים המיועדים להתחדשות עירונית, תוך התייחסות לנושא אחוזי המימוש לאורך הזמן.
4. קביעת הנחיות לעניין היקף הבינוי ואופיו, גובה מקסימלי, קווי בניין, צפיפות הבינוי, חתכי הרחוב, נוף, תחבורה ועוד.
5. קביעת הנחיות להסדרת צרכי ציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחום השכונה.

#### **התוצר:**

תכנית סטטוטורית הכוללת תשריט, הוראות תכנית ונספחים נושאים (כגון נספח תבנית הבינוי, נספח תנועה, נספח נוף, נספח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח מים וביוב וכדו').

#### **קנה מידה:**

קנה המידה של התכנית יהיה 1:1250, כאשר תידרש בדיקה מפורטת יותר בקנה מידה של 1:500 באזורים נבחרים.

#### **לוי? משוער לאישור במוסד התכנון:**

2-3 שנים.

#### **היועצים הנדרשים:**

1. אדריכל וראש צוות התכנון
2. מנהל פרויקט
3. יועץ תנועה
4. יועץ נוף
5. יועץ פרוגרמה
6. שמאי
7. מודד
8. יועץ מים וביוב
9. יועץ הידרולוגיה וניקוז
10. יועץ חברה ושיתוף ציבור
11. יועץ כלכלי – רק בתכניות הנמצאות במרכזי ערים
12. יועץ סביבה – בהתאם לצורך
13. יועץ שימור – בהתאם לצורך



- 
14. אגרונום – בהתאם לצורך וכאשר ישנם אזורים בתחום התכנית שניתן להוציא בהם היתרי  
בניה מכוח התכנית
15. יועץ בה"ת – בהתאם לצורך



## נספח ד'

### תכולת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

#### **תוקף ותוכן:**

תכנית בעלת תוקף סטטוטורי לשכונה המיועדת לעבות את המרקם הבנוי ולאפשר תוספת של מגורים, מסחר ותעסוקה באמצעי התחדשות עירונית שונים (התחדשות מגרשית, פינוי בינוי וכדומה). התכנית תבחן בראייה כוללת את אפשרויות ההתחדשות העירונית בשכונה, תוך התייחסות, לכל הפחות, להיבטים אלו:

1. סקר מצב קיים של מאפייני השכונה, לרבות מאפייני האוכלוסייה הקיימת, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, מערכת הדרכים והתשתיות.
2. הגדרת המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל מתחם.
3. התכנית תגדיר את זכויות הבניה, קווי הבניין, צפיפות הבינוי, גובה מקסימלי לכל תא שטח המיועד לפיתוח.
4. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה בתחום התכנית, תוך התייחסות לנושא אחוזי המימוש לאורך הזמן וקביעת שלביות לפי הצורך.
5. בדיקה שמאית המתייחסת לרווח היזמי הצפוי לכל מתחם בתחום התכנית.
6. קביעת הנחיות לעניין היקף הבינוי ואופיו, חתכי הרחוב, נוף, תחבורה ועוד.
7. קביעת הנחיות להסדרת צרכי ציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחום השכונה.

#### **התוצר:**

תכנית סטטוטורית הכוללת תשריט, הוראות תכנית ונספחים נושאים (כגון נספח תבנית הבינוי, נספח תנועה, נספח נוף, נספח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח מים וביוב וכדו'). ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מתוקף תכנית זו.

#### **קנה מידה:**

קנה המידה של התכנית יהיה 1:1250, כאשר תידרש בדיקה מפורטת יותר בקנה מידה של 1:500 באזורים נבחרים.

#### **לו"ז משוער לאישור במוסד התכנון:**

2-3 שנים.

#### **היועצים הנדרשים:**

1. אדריכל וראש צוות התכנון
2. מנהל פרויקט
3. יועץ תנועה
4. יועץ נוף
5. יועץ פרוגרמה
6. שמאי
7. מודד
8. יועץ מים וביוב
9. יועץ הידרולוגיה וניקוז
10. יועץ חברה ושיתוף ציבור
11. יועץ סביבה
12. יועץ חשמל ותקשורת
13. אגרונום



- 
- .14 יועץ כלכלי – בהתאם לצורך
  - .15 יועץ שימור – בהתאם לצורך
  - .16 יועץ בה"ת – בהתאם לצורך