



קול קורא 9-2025 לרשויות מקומיות לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית ספטמבר 2025

1. רקע

- 1.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), פועלת בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, ובין היתר, עוסקת באיתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות הנדרשות לכך. זאת, מתוך הבנה כי קידום תכניות להתחדשות עירונית הוא כלי חשוב הן להנעת תהליכי התחדשות עירונית והן ליצירת ודאות והסדרה.
- 1.2 הרשות הממשלתית רואה חשיבות רבה בקידום תהליכי התחדשות עירונית גם ביישובי החברה הערבית לשם חידוש השכונות והיישובים בכלל, ואולם, נכון להיום, תהליכים אלו אינם מקודמים, עקב חסמים שונים.
- 1.3 במסגרת החלטת ממשלה מס' 550 בעניין "התכנית הכלכלית לצמצום פערים בחברה הערבית עד לשנת 2026" מיום 24.10.2021, נקבע כי על הרשות הממשלתית לאתר מתחמים ולקדם תכניות להתחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית עד לשנת היעד של התכנית.
- 1.4 בהתאם להחלטת הממשלה, בשנת 2022 פרסמה הרשות הממשלתית קול קורא לאיתור מתחמים לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות ביישובי החברה הערבית. זאת, מתוך הבנה כי קידום ההתחדשות צריך להיעשות בהתאמה למאפייני היישובים וצרכיהם. בתהליך האיתור שנעשה לפי הקול הקורא נבחרו שמונה מתחמים כמתאימים לבדיקת היתכנות, וכיום, מקדמת הרשות הממשלתית תכניות מפורטות בשלושה מתחמים שנבחרו מתוכם.
- 1.5 קול קורא זה מבקש לאתר מתחמים נוספים המתאימים לקידום התחדשות עירונית באמצעות צוות תכנון שיבחנו מתחמים שיציעו הרשויות המקומיות. לצורך כך, מקצה הרשות הממשלתית תקציב בסך של 1.5 מלש"ח.
- 1.6 יובהר כי קול קורא זה מיועד אך ורק לביצוע בדיקות היתכנות להתאמת מתחמים להתחדשות עירונית, ואין בו להבטיח תכנון איזה מהמתחמים שיימצאו כמתאימים לכך. עם זאת, הרשות הממשלתית רשאית לקדם בהמשך תהליכי תכנון במתחמים שתמצא כבעלי התאמה מיטבית להתחדשות עירונית, לרבות בדרך של קידום תכניות מפורטות, רישום זכויות או סיוע לרשות המקומית ולתושבים, וזאת בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיומו של תקציב.



2. הגדרות

”בדיקת היתכנות” – בחינת התאמתו של מתחם לקידום תהליכי התחדשות עירונית, בהתאם למפורט **בנספח ב'**.
”הוועדה” – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית;
”הרשות הממשלתית” – הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית;
”חוק הרשות הממשלתית” – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע”ו-2016;
”מתחם” – חלק מתחומה המוניציפלי של רשות מקומית המתאים להתחדשות עירונית;
”רשות מקומית” – כל רשות הכלולה בהחלטה 550.

3. מטרת הקול הקורא

מטרת קול קורא זה הינה לקדם ולעודד התחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית בשיתוף הרשויות המקומיות, באמצעות בדיקת היתכנות תכנונית במתחמים שיוצעו על ידן.

4. השירותים שיינתנו על ידי הרשות הממשלתית

רשות מקומית שתזכה בקול קורא זה, תהיה זכאית לקבל מהרשות הממשלתית שירותי תכנון לבדיקות היתכנות לקידום התחדשות עירונית במתחמים בתחומה שיוצעו על ידה במסגרת הקול הקורא. שירותי התכנון יינתנו באמצעות צוותי תכנון, שתבחר הרשות הממשלתית מבין חברות התכנון המספקות לה שירותי תכנון ובתיאום עם הרשות המקומית.

5. תנאי סף להגשת הצעות לקול קורא

רשות מקומית רשאית להגיש הצעה לקול קורא זה, ובלבד שהצעתה תעמוד בתנאי הסף המפורטים להלן, באופן מצטבר:

5.1 יש בה לפחות 10,000 תושבים¹.

5.2 הצעתה כוללת מתחם או שני מתחמים בתחומה, שכל אחד מהם עומד בכל אלו:

5.2.1 המתחם מצוי כולו בשטחה המוניציפלי;

5.2.2 שטחו לא יפחת מ-10 דונם ולא יעלה על 50 דונם;

5.2.3 לפחות 50% מהמבנים הקיימים בשטח המתחם נבנו עד שנת 1980;

5.2.4 קיימים בו מבנים בנויים;

5.2.5 המבנים הקיימים במתחם הם בבעלותם של, לכל הפחות, 5 בעלים שונים, שאינם

קרובי משפחה מדרגה ראשונה או שנייה.

¹ ע"פ נתוני הלמ"ס העדכניים לעת פרסום הקול הקורא.



5.2.6 שטח המתחם מוסדר בהתאם לפקודת הסדר במקרקעין והוא מחולק לגושים וחלקות הרשומים במרשם, או שמרביתו מוסדר ובחלק שאינו מוסדר, החל תהליך הסדרה בשיתוף הרשות לרישום מקרקעין והמרכז למיפוי ישראל.

6. תהליך בחירת ההצעות הזוכות

- 6.1 הרשות הממשלתית תבחן את עמידתן של הבקשות בתנאי הסף המפורטים בסעיף 5 לעיל, לרבות בהסתמך על הצהרת מהנדס הרשות המקומית בנוסח המצורף כנספח א-1, ותודיע לרשויות המקומיות על החלטתה בדבר עמידתן או אי עמידתן בתנאי הסף כנדרש.
- 6.2 הרשות הממשלתית תבחן רק בקשות שעמדו בכל תנאי הסף כאמור לעיל. יובהר, כי אין בעמידה בכל התנאים כדי להבטיח בחירה של ההצעה.
- 6.3 ההצעות שעמדו בתנאי הסף תדורגנה בהתאם לאמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן, בסדר יורד. הצעות שלא תעבורנה את ציון האיכות המינימלי 40 – ייפסלו ולא יוכלו לזכות בקול קורא זה.
- 6.4 לכל הצעה יחושב התקציב הנדרש לה, לפי תעריף הרשות הממשלתית לעבודת התכנון של צוותי התכנון שלה.
- 6.5 רשות מקומית רשאית להגיש עד שתי הצעות לשני מתחמים שונים, ואולם תוכל לזכות במימון רק עבור מתחם אחד, אשר ידורג על ידי הרשות הממשלתית בדירוג הגבוה יותר.
- 6.6 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, תינתן עדיפות להצעה, שלדעת הרשות הממשלתית, תהיה לה ההשפעה הגדולה ביותר על תהליך ההתחדשות העירונית ברשות המקומית.
- 6.7 לאחר בחינת ההצעות, תודיע הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות שיגישו את הצעותיהן, אם בחרה בהצעתן לקול קורא זה אם לאו.
- 6.8 בקול קורא זה יבחרו עד 5 הצעות זוכות, וזאת במסגרת התקציב שהוקצה לקול הקורא, ובכפוף לקיומו של התקציב.

7. אמות מידה

הצעות אשר עמדו בכל תנאי הסף שפורטו בסעיף 5 לעיל, ייבחנו בהתאם לאמות המידה והמשקולות, כמפורט להלן:

משקל	אמת מידה	
	15	מספר תושבים בין 10,001 – 20,000 5 נקודות בין 20,000 – 50,000 10 נקודות מעל 50,000 15 נקודות
10	אחוזי המימוש של זכויות בנייה על פי תכניות מאושרות – על כל 20% מימוש שתי נקודות.	



משקל	אמת מידה	
15	<p>שטח ציבורי - אחוז השטח בבעלות ציבורית מכלל שטח המתחם.</p> <p>בין 0%-30% הניקוד יהיה שווה למחצית שיעור השטח הציבורי באחוזים (8% שטח ציבורי 4 נק, 23% שטח ציבורי 11.5 נק' וכדומה)</p> <p>מעל 30% ציבורי- 15 נקודות</p>	
10	<p>ייבחן האם קיימים שטחים (בדונם) או נכסים במתחם המוצע שאינם מנוצלים כיום, ובפרט:</p> <ul style="list-style-type: none"> האם קיימים שטחים לא מבונים במתחם (כגון מגרשים ריקים, חניונים פתוחים וכד') – עד 5 נקודות האם קיימים מבנים או נכסים בנויים שאינם בשימוש או בתפוסה חלקית (כגון מבנים נטושים, מבני ציבור שאינם פעילים, מחסנים ריקים וכד') – עד 5 נקודות 	
5	<p>תכנון מתארי</p> <ul style="list-style-type: none"> על השטח חלה תכנית מתאר עירונית מופקדת או מאושרת - 5 נקודות יש הצעה ראשונית לתכנית מתאר עירונית, שמתכנן המחוז אישר כי לאחר בחינה ראשונית (pre-ruling) של התכנית, היא מקובלת עקרונית, כפי שהיא או בכפוף לשינויים (בלא שיהיה באישור זה לחייב את המתכנן, את מוסד התכנון המוסמך או כל גורם אחר, לעת הדיון בתכנית) - 3 נקודות 	
10	<p>ייבחנו מאפיינים המעידים על היתכנות לקידום מגורים בבנייה רוויה במתחם המוצע, ובכלל זה:</p> <ol style="list-style-type: none"> התקיים שיתוף ציבור המצביע על תמיכה חלקית או מלאה בהליכי התחדשות עירונית ובנייה רוויה במתחם - עד 4 נקודות מעל 10% מתושבי הרשות מתגוררים בשכירות - עד 2 נקודות 	<p>היתכנות לקידום בנייה רוויה (עד 10 נקודות)</p>



משקל	אמת מידה	
	<p>3. בתחום הרשות פרויקטים למגורים שנעשו בשיתוף יזמים פרטיים - עד 2 נקודות</p> <p>4. קיומם של פרויקטים בבנייה רוויה כאמור בתחומי הרשות עד 2 נקודות</p>	
20	<p>הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות להתחדשות המתחם על תהליכי ההתחדשות העירונית ועל איכות החיים של התושבים במתחם ובסביבתו, על הכלכלה המקומית (מסחר ותיירות), בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית, על בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה, ובהתחשב, בין היתר, בכל אלו:</p> <p>1. יכולת הפרויקט לשמש כפרויקט מחולל שינוי באזור בו הוא מצוי;</p> <p>2. יכולת הפרויקט למשוך פרויקטים נוספים;</p> <p>3. מיקומו של המתחם באזור מרכזי ואסטרטגי בעיר - לאורך ציר תחבורה ראשי, או אזור מרכזי אחר ביישוב;</p> <p>4. האם המתחם מהווה מוקד משיכה לציבור, לרבות בשל מבנה ציבורי הקיים בו;</p> <p>5. מידת הנגישות של המתחם;</p> <p>6. מידת הנראות והנצפות של המתחם ברחבי העיר.</p>	<p>תרומה לקידום תהליכי התחדשות עירונית ואיכות החיים ברשות המקומית (עד 20 נקודות)</p>
15	<p>הציון יינתן על פי מידת ההיתכנות למימוש התחדשות עירונית במתחם, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית, על בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה, לרבות נספח א-1 ומידע המצוי בידי הרשות הממשלתית, ובין היתר, ובהתייחס לקריטריונים הבאים:</p> <p>1. קיומן של יוזמות תכנוניות ומידת הבשלות של יוזמות אלה, בדגש על רצון ונכונות התושבים במרחב;</p> <p>2. קיומה של התארגנות של בעלי הזכויות במקרקעין לקידום ההתחדשות העירונית ותהליכי</p>	<p>ההיתכנות לקידום הליך התחדשות (עד 15 נקודות)</p>



משקל	אמת מידה
	<p>התארגנות שביצעו לקראת קידומו של פרויקט, ככל שביצעו ;</p> <p>3. איכות הנתונים שיש בידי הרשות המקומית לגבי המתחם לרבות רשימות בעלים, מספר יחידות דיור, גודל יחידות הדיור, נתונים על מתקני תשתית ועוד</p> <p>4. עמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון בהתייחס לקידום התחדשות עירונית במתחם (בלא שיהיה באישור זה לחייב את המתכנן, את מוסד התכנון המוסמך או כל גורם אחר, לעת הגשת בתכנית).</p> <p>5. המשאבים הקיימים בידי הרשות המקומית והנדרשים לקידום תהליכי התחדשות עירונית, לרבות כוח אדם ייעודי, שירותי מחשוב רלוונטיים וכדומה.</p>

8. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

8.1 הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית ועם צוותי התכנון מטעמה, ולסייע ככל הניתן בבדיקת ההיתכנות, לרבות באמצעות יצירת קשר עם בעלי הקרקע במתחם הנבדק, העברת נתונים הרלוונטיים לבדיקת ההיתכנות לצוות התכנון, מתן אפשרות למי מטעמו של צוות התכנון להיפגש עם נציגי הרשות המקומית ולקבל מהם את החומרים הדרושים להליך בדיקת ההיתכנות, וכן בהסברת תהליך הבדיקה ומשמעותו לתושבים ורתימתם לתהליך זה.

8.2 הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, על כל פעילות תכנונית במתחם או באזורים סמוכים לו אשר עשויה להיות לה השפעה על התחדשות המתחם.

8.3 הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר מטעמה ישתתף בישיבות והדיונים הנוגעים לבחינת ההיתכנות של המתחם, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית או על ידי צוות התכנון.

8.4 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 הוראת הקיזוז המצ"ב **כנספח א-3**. לקול קורא זה.

9. שאלות והבהרות וכנס מציעים

- 9.1 רשות מקומית רשאית לפנות בשאלות או הערות בקשר לתנאי הקול קורא, מסמכי הקול קורא או כל חלק מהם **עד ליום 15.10.2025 בשעה 15:00** בהתאם להנחיות בסעיף 10 להלן.
- 9.2 כנס מציעים יתקיים באמצעות היועדות חזותית (זום), **ביום חמישי 25.9 בשעה 12:30-14:30**, לשם מתן דגשים בדבר הקול הקורא ומענה לשאלות. ההשתתפות בכנס אינה חובה, אולם על מציע המעוניין להשתתף בכנס להירשם בדוא"ל michraz@moch.gov.il **עד ליום 21.9.2025 בשעה 15:00**. הרשות הממשלתית רשאית להחליט על ביטול כנס המציעים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וככל שתעשה כן, תפורסם הודעה על כך בעמוד פרסום המכרז.
- 9.3 התשובות לשאלות שיופנו לרשות הממשלתית בכתב ובכנס המציעים ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם במערכת יהלום, באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית ובאתר מינהל הרכש הממשלתי.
- 9.4 הרשות הממשלתית אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסחה מחדש.
- 9.5 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף להצעה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.
- 9.6 רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות הממשלתית.

10. אופן הגשת ההצעה ומסמכי הקול קורא

- 10.1 הגשת ההצעות לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום וזאת לא יאוחר **מיום 4.11.2025 בשעה 15:00**, אלא אם קבעה הרשות הממשלתית, בהודעה שתפורסם בעמוד



פרסום הקול הקורא באתר מינהל הרכש הממשלתי, דרך הגשה אחרת בקול הקורא. במקרה כאמור על המציע לפעול בהתאם להוראות שפרסמה הרשות הממשלתית בדף הקול הקורא.

לא ניתן יהיה להגיש הצעות במערכת לאחר המועד האחרון להגשת הצעות.

10.2 הליך הגשת ההצעות במערכת כולל שני שלבים :

10.2.1 הזדהות של מגיש ההצעה באמצעות מערכת ההזדהות הלאומית.

10.2.2 הגשת ההצעה בתיבת המכרזים במערכת יהלום.

10.3 פעולות במערכת ההזדהות :

10.3.1 מגיש הצעה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת

ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת ההצעות.

10.3.2 מגיש הצעה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך

מעבר לשלב הגשת ההצעה.

10.3.3 בכל תקלה בהליך ההרשמה להזדהות הלאומית, או בתהליך ההזדהות, יש לפנות

למוקד התמיכה של המערכת (טלפון - 1299, כתובת דואר אלקטרוני

moked@mail.gov.il, טלפון נוסף 08-6863100)

10.3.4 פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה מפורטים בקישור זה.

10.3.5 לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש ההצעה באופן אוטומטי לתיבת

הקול הקורא הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת ההצעות מופיע שם

ומספר הקול הקורא המבוקש על ידו.

10.4 פעולות במערכת יהלום :

10.4.1 מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת באמצעות

לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר

הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.

10.4.2 מציע המעוניין לשאול שאלות הבהרה או שיש לו הערות, יוכל לבצע זאת כל עוד לא

חלף המועד האחרון להגשת שאלות הבהרה והערות, באמצעות לחיצה על כפתור

"להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת

מספר הסעיף.

10.4.3 לאחר השלמת הגשת ההצעה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה"

והמציע יוכל להוריד את מסמך ההצעה. מסמך ההצעה הינו מסמך חתום דיגיטלית של

ההצעה ומהווה אסמכתא להצעה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר

האלקטרוני. מסמך ההצעה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.

10.4.4 מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הצעה.

10.4.5 במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערכה הרשות הממשלתית שינוי במסמכי

הקול הקורא (למעט שינוי במועדי הקול הקורא), הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה



- ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאי הקול הקורא המעודכנים, יידרש להגיש הצעה מחדש.
- 10.4.6 במסגרת הגשת ההצעות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון:
- 10.4.6.1 ניתן להעלות עד 10 קבצים, בגודל שעד MB15 לקובץ.
 - 10.4.6.2 המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש כל 20 דקות ל-Time out.
 - 10.4.6.3 מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש ההצעה לקרוא, מבעוד מועד, את המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת מכרזים דיגיטלית. בנוסף, לרשותו של מגיש הצעה חומרי הדרכה, אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.
 - 10.4.6.4 לסיוע טכני במקרה של תקלה או שאלה, ניתן לפנות למוקד התמיכה בימים א'-ה' בין השעות 8:00-17:00 בכתובת הדואר האלקטרוני: moked@mail.gov.il או באמצעות הצ'אט האנושי: <https://mygovchat.gov.il/icr/bot.aspx?l=3>
 - 10.4.6.5 בפנייה יש לציין את שם הקול הקורא, המועד האחרון להגשת ההצעות, ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.
 - 10.4.6.6 זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפנייות אשר תתקבלנה בזמן קצר מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות. מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשארו פחות מ-4 שעות להגשת הצעות בקול הקורא, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.
- 10.5 המציע בקול הקורא נושא באחריות הבלעדית להגשת הצעה לפני המועד האחרון להגשת הצעות.
- 10.6 על המציע לקחת בחשבון כי בסמוך למועד האחרון להגשת הצעות ייתכן עומס על מערכת ההגשה או תקלות טכניות אחרות, אשר ימנעו מהמציע להגיש את הצעתו. על המציע להיערך לתרחיש כאמור ולהגיש את הצעתו מבעוד מועד.
- 10.7 את מסמכי הקול הקורא, טפסיו ונספחיו ניתן להוריד מאתר האינטרנט של מינהל הרכש הממשלתי, שכתובתו: www.mr.gov.il וכן מאתר הרשות הממשלתית, שכתובתו: www.renew-il.gov.il. באם תתגלה סתירה בין הנוסחים, אזי הנוסח הקובע הוא זה המפורסם באתר מינהל הרכש.
- 10.8 על הרשות המקומית להגיש את הצעתה כדלקמן:
- 10.8.1 מסמכי הקול הקורא המלאים וכלל נספחיו חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית (לרבות פרוטוקול שאלות ותשובות ועדכונים אחרים של הרשות



- הממשלתית, ככל שיהיו) לרבות טופס הגשת בקשה המצ״ב כנספח א', ובצירוף המסמכים הנדרשים בהתאם לקול הקורא, ובכלל זה:
- 10.8.2 תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה.
 - 10.8.3 קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות השכונה.
 - 10.8.4 הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, כנספח א-1.
 - 10.8.5 אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי).
 - 10.8.6 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת כנספח א-2.
 - 10.8.7 הוראת קיזוז, המצורפת כנספח א-3.
 - 10.9 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.

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, 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.
- 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 גבולות הבדיקה שנבחרה למתחם נשוא הצעה שתוגש.
- 11.6 הרשות הממשלתית רשאית להחליט על הפסקת עבודת צוותי התכנון במקרה והרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה.



12. רשימת נספחים:

נספח א'	טופס הגשת ההצעה
נספח א-1	הצהרת מהנדס הרשות המקומית
נספח א-2	התחייבות הרשות המקומית
נספח א-3	הוראת קיזוז
נספח ב'	תכולת עבודה - בדיקת התכנות למתחם להתחדשות עירונית.



**נספח א' טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא לבדיקת התכנות להתחדשות
עירונית ביישובי החברה הערבית**

לכבוד
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
רח' בית הדפוס 12
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: הצעה לקול קורא מס' 9/2025 לבדיקת התכנות לקידום התחדשות עירונית

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:

1. שם הרשות המקומית: _____
2. פרטי איש קשר ברשות המקומית:
שם: _____
תפקיד: _____
מס' טלפון: _____
דואר אלקטרוני של איש הקשר: _____
3. מספר התושבים ברשות המקומית- _____
4. % מתושבי היישוב מתגוררים בשכירות
5. מיקום מתחם התכנון המבוקש: (סמן X במשבצת המתאימה):
 גרעין היישוב הוותיק
 לאורך ציר תנועה ראשי מתפתח, פרט: _____
 מיקום מרכזי אחר ביישוב, פרט: _____
6. בתחום הרשות נעשו פרויקטים למגורים בשיתוף יזמים פרטיים – כן/ לא
אם כן, לפרט שם היזם, היקף הפרויקט, שנת ביצועו:



7. 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 מסומן תחום התכנון המוצע.
- ד. קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את גבולות המתחם.
- ה. הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, **כנספח א-1**.
- ו. התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח א-2**.
- ז. הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח א-3**.

ראש הרשות המקומית

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה



נספח א-1

הצהרת מהנדס הרשות המקומית

אני הח"מ, _____, ת.ז. _____, מהנדס הרשות המקומית
מצהיר בזאת כדלקמן: _____

1. מאפייני המתחם המוצע

המתחם נשוא ההצעה מצוי בתחומה המוניציפלי של הרשות המקומית, במקרקעין המסומנים בתשריט או במפה ובקובץ קו כחול המצורפים להצעה, ואלו מאפייניו:

- 1.1 שטח המתחם - _____ דונם.
- 1.2 ככל שמדובר ברחוב מסחרי, אורכו - _____ מטרים.
- 1.3 השיפוע הממוצע במתחם - _____.
- 1.4 שטחי מסחר קיימים - _____ מ"ר.
- 1.5 מספר המבנים הקיימים במתחם - _____.
- 1.6 שטח כולל של המגרשים המיועדים למגורים במתחם - _____ דונם.
- 1.7 מספר יחידות הדיור הבנויות במתחם הוא _____.
- 1.8 מספר התושבים במתחם - _____.

1.9 הרכב האוכלוסייה:

- 1.9.1.1 מאפיינים מבחינת דת, עדה, חמולה _____
- 1.9.1.2 חציון גיל _____
- 1.9.1.3 אחוז המועסקים _____
- 1.9.1.4 השכלה _____
- 1.9.1.5 השכלת נשים: _____

1.10 מבנים שנבנו עד 1980 - _____ מבנים, % _____ מכלל המבנים במתחם.

1.11 אחוזי מימוש של זכויות בנייה בתכניות מאושרות במתחם (מספר יח"ד / שטחי הבנייה שאושרו במסגרת היתרים בעשור האחרון במתחם ביחס לכלל היחידות או שטחי הבנייה

בתוכניות מאושרות): _____

1.12 שטחי ציבור קיימים (לציין סוג השטח):

_____ , המהווים % _____ משטח המתחם.

1.13 שטחים לא מבונים -

_____ מ"ר המהווים % _____ משטח המתחם

שימוש השטחים הלא מבונים: _____

1.14 מבנים לא בשימוש / בשימוש חלקי -

_____ במתחם מבנים שאינם בשימוש / בשימוש חלקי



ייעודי המבנים שאינם בשימוש/בשימוש חלקי: _____
1.15. מאפיינים מיוחדים במתחם ובסביבתו הקרובה (לסמן בריבוע המאפיין הקיים ולפרט למטה):

- מתחם גובל בחוף ים או בשמורת טבע
- זיהום קרקע
- קרבה למפגעים סביבתיים/אקוסטיים
- אזור/מבנים לשימור/מבנים מסוכנים
- תעסוקה, תעשייה או מסחר
- מבנה ציבורי ייחודי או גורם אחר המושך קהל במתחם
- אחר

פירוט: _____

2. תכנון

2.1. תכנון קיים - על השטח חלות התכניות שלהלן:

2.1.1. _____

2.1.2. _____

2.2. תכנון עירוני –

2.2.1. האם קיימת תכנית מתאר מאושרת/ מופקדת לישוב? כן/לא (מחק את המיותר)

2.2.2. האם יש הצעה תכנונית ראשונית לתכנית מתאר עירונית שקיבלה אישור עירוני של מתכנן המחוז? כן/לא (מחק את המיותר).

2.3. חוות דעת מתכנן המחוז

2.3.1. אישור עירוני לתכנית מתאר עירונית, ככל שתכנית כזו טרם הופקדה/אושרה

2.3.2. אישור עירוני לתכנון המוצע להתחדשות עירונית של המתחם (לרבות אישור / מכתב חתום על ידי מתכנן המחוז/ סיכום דיון בהשתתפותו)

2.4. יוזמות תכנוניות במתחם (לפרט אם היתה בחינה מול הרשות ו/או הוועדה המקומית באשר להיתכנות תכנונית/ הוגשו תכניות/ בקשות להיתרים, ושלב קידום):



3. בעלויות

- 3.1. מספר בעלי הזכויות בקרקע במתחם שאינם קרובי משפחה מדרגה ראשונה או שנייה - _____.
- 3.2. רישום המקרקעין (להקיף בעיגול את התשובה הרלבנטית) –
- 3.2.1. השטח מוסדר בהתאם לפקודת הסדר המקרקעין, ומחולק לגושים וחלקות
- 3.2.2. מרבית השטח מוסדרת בהתאם לפקודת הסדר המקרקעין וביתרת השטח החל תהליך הסדרה בשיתוף הרשות לרישום מקרקעין והמרכז למיפוי ישראל (רצ"ב אישור)
- 3.2.3. השטח טרם הוסדר בהתאם לפקודת הסדר מקרקעין
- 3.3. רישום בעלויות בקרקע - אחוז השטח בבעלות פרטית הרשום בלשכת רישום המקרקעין (טאבו) או ברשות מקרקעי ישראל על שם הבעלים המחזיקים בו כיום - _____%.

4. התארגנויות לפיתוח המתחם

- 4.1. התארגנות של בעלי הזכויות במתחם לקידום התחדשות עירונית (לפרט – סוג ההתארגנות – גיבוש רעיון, התקשרות עם עו"ד, התקשרות עם יזם וכיוצ"ב, שיעור בעלי הזכויות השותפים למהלך, שלב ההתארגנות וכו', בצירוף מסמך חתום על ידי הנציגים של בעלי הזכויות במקרקעין, התומך בכך):

4.2. שיתוף ציבור – ככל שנעשו הליכי שיתוף בהקשר למתחם:

4.2.1. תאריך שיתוף הציבור _____

4.2.2. נושא הדיון _____

4.2.3. תמצית עמדות הציבור _____

*יש לצרף פרוטוקול דיון.

5. משאבי הרשות המקומית לקידום תכנון –

- 5.1. מה היקף כוח האדם העוסק בתכנון ברשות? _____
- 5.2. האם קיימים יועצים חיצוניים לרשות המסייעים בתכנון או קידומו? באיזה היקף? _____
- 5.3. האם לרשות ישנם האמצעים הטכנולוגיים לקידום תכנון? אם כן לפרט: _____



6. התרומה הצפויה של התחדשות המתחם לתהליכי ההתחדשות העירונית ולאיכות החיים של התושבים במתחם ובסביבתו (בהתאם לאמות המידה בסעיף 7) (לפרט ולנמק):

פירוט:

7. האם קיימים פרויקטיים או מבנים בבנייה רוויה בתחומי הישוב?

פירוט:

ולראייה באתי על החתום,

מהנדס הרשות המקומית

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, היועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיעה בפני מר/גב' _____, מהנדס/ת הרשות המקומית המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/ה כי עליו/ה להצהיר את האמת, וכי יהיה/תהיה צפויה 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- _____, גזבר הרשות המקומית _____, המוסמכים לייצג את הרשות המקומית ומשמשים כמורשי החתימה מטעמה מתחייבים כדלקמן:

1. הרשות המקומית הזוכה מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית ועם צוותי התכנון מטעמה, ולסייע ככל הניתן בבדיקת ההיתכנות המבוצעת, לרבות באמצעות יצירת קשר עם בעלי הקרקע במתחם הנבדק, העברת נתונים הרלוונטיים לבדיקת ההיתכנות לצוות התכנון, מתן אפשרות למי מטעמו של צוות התכנון להיפגש עם נציגי הרשות המקומית ולקבל מהם את החומרים הדרושים להליך בדיקת ההיתכנות, וכן בהסברת תהליך הבדיקה ומשמעותו לתושבים ורתימתם לתהליך זה.
2. הרשות המקומית מתחייבת לדווח לרשות הממשלתית, אחת לרבעון או על פי דרישה, על כל פעילות תכנונית במתחם המוצע או באזורים סמוכים אליו, שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות המתחם.
3. הרשות המקומית מתחייבת, כי נציג בכיר מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמנו על ידי הרשות הממשלתית.
4. מובהר כי, ככל והרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי הקול קורא, 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 הקול הקורא 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 הקורא ועד להשבתו בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הוראת הקיזוז המצ"ב כנספח א'3 לקול הקורא.

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 300,000 שקלים חדשים (ובמילים: שלוש מאות אלף 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 9/2025 לבדיקת היתכנות לקידום התחדשות עירונית ביישובי החברה הערבית**, 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 המקומית 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 _____, המשמש כיועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הרשות המקומית ומחייבת אותה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח ב'

תכולת מסמך לבדיקת התכנות להתחדשות עירונית

מטרה: מטרת המסמך לבחון את המתחם המוצע בהיבטים תכנוניים, כלכליים, תנועתיים וחברתיים, באילו כלים ניתן לקדם התחדשות עירונית, להסיר חסמים ולממש הזדמנויות.

התוצר:

תיק פרויקט (חוברת מרכזת/ דו"ח מסכם) הכולל:

1. סקירת המתחם במצב הקיים, תוך התייחסות להיבטים הפיזיים והתכנוניים, החברתיים, התרבותיים והכלכליים
2. חזון תכנוני למתחם
3. סקירת חסמים והזדמנויות לתכנון המתחם בהתאמה לחזון התכנוני
4. סכמה תכנונית ועקרונות מנחים לקידום תכנון מפורט
5. ניתוח המשמעויות הכלכליות של התכנון, והצעה לכלים לשיפור הכדאיות הכלכלית.

בהתאם לשיקול דעת ודרישת הרשות הממשלתית, יצרף צוות התכנון, המבצע את בדיקת ההתכנות, לתיק הפרויקט חוברת נספחים כגון: נספח תבנית הבינוי, נספח מתחמים לפיתוח, נספח תנועה, נספח נוף, נספח פרוגרמטי.

לו"ז משוער להשלמת הבדיקה והמסמך:
כשנה.

היועצים הנדרשים:

1. אדריכל - ראש צוות התכנון
2. מנהל פרויקט
3. מודד
4. יועץ חברה ושיתוף ציבור
5. יועץ כלכלי
6. תחבורה
7. נוף, פרוגרמה, תשתיות וסביבה בהתאם לצורך