



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית



קול קורא לרשויות המקומיות - לסיוע במימון תשתיות תומכות התחדשות עירונית

אוגוסט 2026

חתימה על הסכמי מסגרת, עם רשויות מקומיות נבחרות, להאצת מימוש התחדשות עירונית:

- היקף התקציב – 210 מיליוני ש"ח
- מועד הצטרפות – שנת 2026 או 2027
- תקופת ההסכם – הוצאת היתרי בניה 2026-2027, ביצוע תשתיות - 2034
- מתן מענקים כנגד הנפקת היתרי בניה למתחמי התחדשות עירונית, בשיטת "כל הקודם זוכה"
- מימוש תקציב המענק להסרת חסמי תשתיות בהתחדשות עירונית
- הוצאת היתרי בניה בהיקף של 500 יח"ד בשנה לפחות, הקלה ביישובים קטנים או פריפריאליים





תנאי סף

- הסכם רב שנתי
- היקף יח"ד בתכניות מאושרות
- הכנסה עצמית לארנונה לנפש

זכאות למימון

- היקף היתרים
- סוג היתרים

מענק ליח"ד תוספתית

- תשלום לפי מדרגות
- בונס

אישור תשתיות וביצוע

- אישור תשתיות בועדת התמיכות
- תשלום לפני נוהל תשלומים

מועד הצטרפות ותנאי סף

- סך הכנסה עצמית מארנונה בתחומן לא עלה על 5,440 ש"ח לנפש בשנת 2023, לפי נתוני למ"ס
- תכניות פינוי בינוי מאושרות והכוללות, לכל הפחות, 1,200 יח"ד שטרם מומשו
- ניתן להגיש בקשת הצטרפות עבור שנת 2026 או 2027

מועד הגשת בקשת הצטרפות	בחינה האם ישנן תכניות פינוי בינוי מאושרות הכוללות 1,200 יח"ד ברשות המקומית	מועד בחינת היתרי בנייה – לעניין תכניות מאושרות שטרם מומשו
2026	מועד הגשת בקשות – 12.10.2026	1.1.2026
2027	מועד הגשת בקשות – יפורסם במחצית הראשונה של שנת 2027	1.1.2027

- רשויות שהתקשרו בהסכמי מסגרת והוא בתוקף בשנת 2026 (דור ב'), תהיינה רשאיות להגיש בקשה להצטרפות ב-2027 (ככל שהתקציב בהתקשרות דור ב' הסתיים)



הוצאת היתרי בנייה בהתאם ליעדים



חלוקת תקציב שנתית בין הרשויות



צבירת זכאות למימון תשתיות (הרשאה)



מימון התשתיות כנגד ביצוען



זכאות למימון – עמידה ביעדים

- רשות מקומית זכאית למימון ככל שעמדה ביעדים המינימלי שנתי:

- הנפקת היתרים ל-500 יח"ד בשנה לפחות

- עמידה ביעד השנתי תבחן בתחילת שנת השנה העוקבת (2027-2028)

- לצורך עמידה ביעד השנתי ניתן לספור גם יח"ד **במיזמי התחדשות מגרשית**, כאשר **המכפיל בהיתר עומד על לכל**

הפחות 2.5

- לא ייספרו היתרי בניה במיזמי חיזוק עבור היעד השנתי

- רשות מקומית שבתחומה עד 50 אלף תושבים לפי הלמ"ס (ישוב קטן) היעד השנתי המינימלי יופחת ב-100 יח"ד, ויעמוד

על **400 יח"ד**

- רשות מקומית מדורגת 1-5 במדד הפריפריאליות של הלמ"ס - היעד השנתי המינימלי יופחת ב-100 יח"ד, ויעמוד על **400**

יח"ד

- רשות מקומית שבתחומה עד 50 אלף תושבים ומדורגת 1-5 במדד הפריפריאליות של הלמ"ס - היעד השנתי יעמוד על

300 יח"ד



- רשות מקומית תהיה זכאית למימון, בגין הנפקת היתרי בניה, עבור יח"ד תוספתיות הכלולות בהיתר
- בגין הנפקת היתרים לפינוי בינוי או בהתחדשות מגרשית במכפיל 2.5 ומעלה:

מספר יח"ד תוספתיות	תשלום ליח"ד תוספתית
0-500 יח"ד תוספתיות	15,000 ש"ח
501-800 יח"ד תוספתיות	18,000 ש"ח
801-1,100 יח"ד תוספתיות	21,000 ש"ח
1101 יח"ד תוספתיות ומעלה	24,000 ש"ח





תבחין	היקף	סכום מענק בגין יח"ד תוספתית
ברשות מקומית המדורגת באשכולות 1-8 של מדד הפריפריאליות של הלמ"ס באזורים שנקבע בהם היטל השבחה בשיעור 25% או פטור מהיטל השבחה,	רק יחה"ד בהן מתקיים תנאי זה	5,000 ₪
אושרו ברשות המקומית, <u>בשנה החולפת</u> , תכניות פינוי בינוי שהצפיפות לנפש המוצעת בהן הינה, לכל הפחות, פי 3 מהצפיפות לנפש המוצעת בתמ"א 35	כלל יחה"ד התוספתיות	2,000 ש"ח
היתר הבניה הונפק באמצעות 'מורשה להיתר'	רק יחה"ד בהן מתקיים תנאי זה	2,000 ש"ח
גידול של 10% ומעלה ביחס לממוצע יח"ד תוספתיות ב-3 השנים הקודמות או 300 יחידות תוספתיות, לפי הגבוה	התוספת תינתן עבור הפרש שבין ממוצע יחה"ד התוספתיות לבין יח"ד בשנת המדידה	5,000 ש"ח



סכום המימון – דוגמא א'



- בתחומה של רשות מקומית באשכול 8 במדד פריפריאליות, אושר היתר בנייה הכולל 400 יח"ד תוספתיות באזור שיש בו פטור מהיטל השבחה, וכן הוצא היתר בנייה נוסף הכולל 400 יח"ד תוספתיות באזור שיש בו היטל השבחה מלא, באמצעות מורשה להיתר, בנוסף ממוצע יח"ד התוספתיות ב-3 השנים הקודמות עומד על 500 יח"ד תוספתיות
- הרשות תהיה זכאית לסכומים שלהלן:

תבחין	מספר יח"ד תוספתיות	תחשיב	סך הכל
יעד מינימלי	800 יח"ד תוספתיות	500 יח"ד X 15,000 ₪	12,900,000 ₪
		300 יח"ד X 18,000 ₪	
פטור מהיטל השבחה	400 יח"ד תוספתיות	400 X 5,000 ₪	2,000,000 ₪
מורשה להיתר	400 יח"ד תוספתיות	400 X 2,000 ₪	800,000 ₪
גידול ביח"ד תוספתיות מעבר לממוצע	300 יח"ד תוספתיות	300 X 5,000 ₪	1,500,000 ₪



סכום המימון – דוגמא ב'



- בתחומה של רשות מקומית המוגדרת כיישוב קטן, באשכול 5 במדד פריפריאליות, אושר היתר בנייה הכולל 200 יח"ד תוספתיות באזור שיש בו היטל השבחה מלא, וכן הוצא היתר בנייה נוסף הכולל 250 יח"ד תוספתיות באזור שיש בו פטור מהיטל השבחה. בנוסף, אושרה ברחבי הרשות מקומית, במהלך השנה החולפת, תכנית פינוי בינוי שהצפיפות לנפש המוצעת בהן הינה פי 4 מהצפיפות לנפש המוצעת בתמ"א 35
- הרשות תהיה זכאית לסכומים שלהלן:

תבחין	מספר יח"ד תוספתיות	תחשיב	סך הכל
יעד מינימלי	450 יח"ד תוספתיות	450 יח"ד X 15,000 ₪	6,750,000 ₪
פטור מהיטל השבחה	250 יח"ד תוספתיות	250 X 5,000 ₪	1,250,000 ₪
אישור תכנית בשנה החולפת	450 יח"ד תוספתיות	450 X 2,000 ₪	900,000 ₪
		סך הכל	8,900,000 ₪





- הרשות הממשלתית תקבע ותודיע לכל רשות מקומית שעמדה ביעד המינימלי את סכומי הזכאות בגין הנפקת היתרי הבניה
- סכום הזכאות של רשות מקומית לא יעלה על 22% מסכום הזכאות הכולל בשנה החולפת לכלל הרשויות המקומיות
- הרשות המקומית תעביר לרשות הממשלתית רשימת תשתיות בקשר עם התחדשות עירונית, ותציין עבור כל תשתית את היקף המימון המבוקש (מתוך סך הזכאות המאושרת)
- **ככל שהתקציב האמור ינוצל במלואו טרם תום תקופת ההסכם, לא יהיו הרשויות המקומיות זכאיות עוד למימון**
- ככל שסך כל הזכאויות בהתאם לאמור עולה על מסגרת המקורות, התקציב יחולק באופן יחסי
- לרשות להתחדשות עירונית תהיה זכות להאריך תקופת ההתקשרות או להגדלת היקף התמיכה, ככל שיועמד לרשותה תקציב נוסף



זכאות למימון – בודקי היתרים



- ככל שהרשות המקומית מעוניינת להוסיף לכוח האדם העומד לרשותה במועד חתימת ההסכם בודקי היתרים ייעודיים להתחדשות עירונית היא זכאית, בנוסף למימון בגין הוצאת ההיתרים, גם להשתתפות במימון העסקתו של בודק/י היתרים:
- ככל שתעסיק לפחות שני בודקי היתרים ייעודיים - סך של 150,000 ₪, לשניהם, ל-12 חודשים, החל ממועד החתימה על ההסכם
- ככל שתעסיק בודק היתרים ייעודי אחד - סך של 75,000 ₪ ל-12 חודשים, החל ממועד החתימה על ההסכם



זכאות למימון – כללים נוספים

- לא ניתן לצבור זכאות למימון עבור יח"ד בגינן ניתן היתר בנייה לאחר יום 1.1.2026, ככל שהוצא להן היתר הריסה/חפירה ודיפון טרם מועד זה
- עבור רשויות שמצטרפות ב-2027, המועד הקובע 1.1.2027
- לא ניתן לצבור זכאות למימון בגין יח"ד שייבנו בקרקע משלימה ששווקה ע"י המדינה / אינפילים





- ועדת התמיכות ברשות להתחדשות עירונית תבחן את הרשימה המוצעת ע"י הרשות המקומית ותקבע אם יינתן **אישור** או שיש לגרוע חלק מהתשתיות המוצעות ו/או להוסיף תשתיות
- הרשות הממשלתית תתקשר עם הרשות המקומית על בסיס **הרשאה להתחייב** על התשתיות המאושרות
- ועדת התמיכות רשאית לעדכן את רשימת התשתיות במהלך תקופת ההסכם, בהתאם לבקשת הרשות המקומית
- התשלום עבור תשתית יהיה, לאחר ביצוע, כנגד חשבוניות ספקים ותצהיר מהנדס העיר על ביצוע





- ועדת התמיכות תדון ותקבע את התשתיות למימון בהתחשב, בין היתר, בשיקולים שלהלן:
- מידת ההשפעה של התשתית המוצעת על הוצאת היתרי בנייה של מיזמי ההתחדשות;
- עלות התשתית ושיעור ההשתתפות של הרשות להתחדשות עירונית מסך העלות;
- מידת ההשפעה של סכום ההשתתפות על היכולת לבצע את התשתית;
- נחיצותן של התשתיות לקידום מיזמי התחדשות עירונית בקרבת מערכות תחבורה ציבורית עתירת נוסעים (קיים או מתוכנן);
- מקורות תקציביים אחרים, הצפויים לעמוד לרשות הרשות המקומית לשם מימון התשתית, לרבות היטלי השבחה, אגרות והיטלים שהרשות המקומית רשאית לגבות וכן השתתפות מקורות חוץ (משרדי ממשלה, מפעל הפיס וכד');
- לוח הזמנים הצפוי לביצוע התשתית - תינתן עדיפות לתשתיות אשר ניתן לקדמן בתוך שנה ממועד חתימת הסכם המסגרת





- רשות מקומית תתחייב:

- לעשות ככל הנדרש לשם קידום הוצאת היתרי בנייה בהיקף שלא יפחת מיעדי ההסכם המינימליים
- להיות ערוכה מקצועית לאישור בקשות להיתרים ולהעמיד את כוח האדם הנדרש
- לעקוב אחר הליכי אישור ההיתרים ולהבטיח קיומם של דיונים במוסדות התכנון והרישוי
- כל מבצעי עבודות התשתית מטעמה יערכו ויקיימו ביטוחים הולמים, עבור מדינת ישראל - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
- לפעול לקידום מואץ של התשתיות שיאושרו, ולעשות ככל הנדרש לשם ביצוען



- הרשות המקומית תגיש לרשות להתחדשות עירונית דרישת תשלום לאחר ביצוע התשתיות בהתאם לנוהל התשלומים (עשוי להתעדכן) שמופיע באתר הרשות להתחדשות עירונית
- רשימת המסמכים שיוגשו עם דרישת התשלום:
 1. נספח ג' להסכם - דרישת תשלום חתומה על ידי מהנדס העיר והגזבר
 2. תב"ר עדכני חתום
 3. חשבונית מס או חשבונית עסקה של הספק שביצע את התשתית / עבודה
 4. פרטי העבודה - כתב כמויות לביצוע העבודות נשוא דרישת התשלום החתומים ע"י הקבלן והרשות המקומית, ותואמים לחשבונית המוגשת





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה על ההקשבה