



הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

סיוע במימון למימוש מיזמי פינוי-בינוי באשקלון

כנס מציעים ~ הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

12 באוגוסט 2026



■ החלטת ממשלה מס' 852 (יולי 2023) – תכנית לחיזוק העיר אשקלון: **ביטול גורף של**

מנגנון הקרקע המשלימה באשקלון והחלפתו במענקים לסבסוד מיזמי התחדשות

עירונית שאינם כדאיים כלכלית

■ קולות קוראים יפורסמו בשנים 2023-2031 - בהיקף תקציבי כולל של **600 מלש"ח**



קול קורא לסיוע במימון למימוש מיזמי פינוי-בינוי

- הקול קורא (השלישי) לקבלת מענק סיוע כספי מיועד ליזמים שהתקשרו בהסכם עם בעלי הדירות במתחמים שאין בהם כדאיות כלכלית
- **היקף התקציב: 148.5 מלש"ח** לשנת 2026 (בכפוף לתקצוב בפועל)
- בקול הקורא נקבע גובה המענק המקסימלי לכל יח"ד במצב היוצא
- המציעים נדרשים לעמוד בתנאי הסף ולהציע הנחה על גובה המענק המקסימלי
- תחרות בין יזמים: יינתן ניקוד מוגדל למציע שיגיש הצעה למענק בסכום הנמוך ביותר, ביחס לסכום המאושר





■ **שלב א' – בחינת עמידה בתנאי הסף**

■ **שלב ב' – בחינת כדאיות כלכלית של התכנית המוצעת על פיה תקבע הרשות להתחדשות מהו סכום ההשלמה הנדרש, וככל שסכום זה עולה על הסכום המרבי שנקבע ליח"ד – מהו סכום המימון המרבי לו יהיה זכאי**

■ **שלב ג' – הגשת הצעת מחיר – מציע יגיש הצעה לסכום המימון המבוקש**

■ **שלב ד' – דירוג ההצעות לפי אמות המידה ובחירת זוכים בהתאם למסגרת התקציבית**





- ניסיון בבניה ואיתנות פיננסית של המציע
- היתכנות קניינית
- סטאטוס תכנוני- סטאטורי
- היעדר כדאיות כלכלית
- חוזים תקינים והתנהלות ראויה מול בעלי הדירות



בעל ניסיון בבנייה רוויה, במהלך 7 השנים שקדמו ליום פרסום הקול הקורא,
בכל אחד מאלה:

מספר יח"ד שבנייתן הושלמה	מספר יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מספר יח"ד שהוצא היתר בגין - לפי מכפיל ביחס למספר יח"ד במצב היוצא	מספר יח"ד במצב היוצא
הכפלה ב - 1.33 ביחס למצב יוצא	150	פי 1.3	עד 300
400	250	פי 1.2	301-500
500	400	פי 1	501 ומעלה

ניסיון בבניה - בהתחדשות עירונית ו/או בנייה חדשה





בעל איתנות כלכלית :

- אין הערת "עסק חי" בשנת 2025

מספר יח"ד במצב היוצא	הון עצמי (במלש"ח)	הכנסה שנתית ממוצעת (במלש"ח)
עד 150	25	40
151-300	35	55
301-500	45	70
501-750	55	85
751 ומעלה	70	100





- קבלן רשום בענף 100 בדירוג ג-4 לפחות, או תאגיד או יחיד, שיבצע את הפרויקט באמצעות קבלן בדירוג ג-4 לפחות
- תאגיד רשום כדין ברשם החברות
- מחזיק באישורים על ניהול חשבונות תקין





- התכנית המוצעת למתחם נדונה במסגרת "שולחן עגול" בותמ"ל (הועדה לתכנון ובנייה של מתחמים מועדפים לדיור) או נקלטה בוועדה המחוזית;
- הצפיפות המוצעת היא, לכל הפחות, פי 2.2 מהצפיפות הקבועה בתמ"א 35 לרשות המקומית אשקלון – כלומר: 35.2 יח"ד לדונם נטו (16 יח"ד לדונם נטו כפול 2.2);
- זכויות הבנייה למגורים במתחם יהיו, לכל הפחות, פי שניים מזכויות הבנייה, לבנייה הקיימת החלה במתחם





- היזם התקשר עם בעלים של לפחות 51% מהיחידות במתחם ובכל בניין* בעסקת פינוי בינוי מלאה

- בבניין שבו דירות ציבוריות, לא תובאנה דירות אלו במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה

*חתימת בעל נכס - חתימה של לכל הפחות בעלים של 75% מהזכויות באותה נכס





התחייבות היזם לתנאים מינימליים בהסכם עם בעלי הדירות

- ההסכם בין היזם לבעלי הדירות תואם את הוראות חוק עידוד מיזמי פינוי בינוי
- ליווי פיננסי לפרויקט באמצעות תאגיד מלווה כהגדרתו בחוק המכר
- היזם יישא בעלויות הפרויקט
- ערבות בנוסח חוק המכר כנגד פינוי הדירה, ערבות להבטחת דמי השכירות
- תשלום שכירות לדיירים מפונים
- השתתפות בתשלום דמי תחזוקה בבניין החדש
- מפרט דירות התמורה זהה למפרט דירות היזם
- פרוטוקול אסיפת בעלי הדירות לבחירת עורך דינם
- עמידה בלוח זמנים של הפרויקט

נדרשים: התחייבות היזם ואישור ב"כ הדיירים



שלב ב' – בחינת כדאיות כלכלית

- **הרשות להתחדשות עירונית תערוך בחינת כדאיות כלכלית** של ההצעות על בסיס פרמטרים כלכליים שפורסמו בקול הקורא ותקבע מהו סכום המימון המרבי
- התחשיב לסכום הנדרש ייערך לרווח של 17% בהתאם לתקן 21.1 ולפרמטרים שפורסמו
תנאי סף – שיעור הרווח אינו עולה על 16%
- **תמורה לבעלי הדירות (לעניין תחשיב כלכלי):**
 - דירות ששטחן עד 68 מ"ר תוספת של 12 מ"ר;
 - דירות ששטחן 69-85 מ"ר בתוספת של 9 מ"ר;
 - דירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה – ללא תמורה
- **סכום המימון המרבי לא יעלה על 180 אש"ח ליחידת דיור יוצאת** (בתוספת מע"מ עבור דירות תוספתיות)





מציע שקיבל הודעה על עמידתו בתנאי הסף ועל סכום המימון המרבי
למתחם, רשאי להגיש הצעה לסכום מימון מבוקש ובלבד שלא תעלה על
סכום המימון המרבי



סכום המימון – המחשה א': 100 יח"ד יוצאות



הפעולה	הסכום
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה הנדרש	14 מלש"ח
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה המירבי $180,000 \times 100$	18 מלש"ח
הגשת הצעת מחיר ע"י המציע ובלבד שלא יעלה על הסכום המירבי שקבעה הרשות הממשלתית	? ובלבד שלא יעלה על 14 מלש"ח



סכום המימון – המחשה ב': 150 יח"ד יוצאות



הפעולה	הסכום
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה הנדרש	30 מלש"ח
בדיקת הרשות הממשלתית – סכום ההשלמה המירבי 180,000 X 150	27 מלש"ח
הגשת הצעת מחיר ע"י המציע ובלבד שלא יעלה על הסכום המירבי שקבעה הרשות הממשלתית	? ובלבד שלא יעלה על 27 מלש"ח





- הצעות שעמדו בתנאי הסף ייבחנו בהתאם לאמות המידה ולמשקולות כפי שיפורט להלן
- ההצעות ידורגו בסדר יורד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר, ומספר הזוכים ייקבע בהתאם למגבלת התקציב





משקל

- הסכמות בעלי הדירות:**

על כל אחוז הסכמה נוסף על המינימום של 50%, יינתן ציון גבוה יותר

30
- צפיפות קיימת:**

ככל שבמצב הקיים צפיפות יחידות הדיור הממוצעת גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר

10
- היקף יחידות הדיור המתווספות במתחם:**

ככל שמספר יחידות הדיור הנוספות במקבץ המתפנה גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר

10
- המצב התכנוני-סטטוטורי של תכנית הפינוי בינוי שחלה או תחול על המתחם:**

יינתן יתרון למתחם בעל מצב תכנוני-סטטוטורי מתקדם

10
- סכום המימון המבוקש ליח"ד יוצאת:**

ככל שסכום המימון המבוקש ליח"ד יוצאת נמוך יותר, כך הציון גבוה יותר

15
- היקף המענק המבוקש על ידי היזם :**

ככל שהיקף המענק המבוקש ע"י היזם נמוך ביחס לסכום הנדרש יינתן ציון גבוה יותר

25



- **הגשת מספר הצעות:** ניתן להגיש מספר הצעות - כל הצעה תתייחס למתחם אחד
- **הגשת הצעה משותפת (תאגידים):** ניתן להגיש הצעה משותפת לשני תאגידים. שני התאגידים יחתמו על ההסכם עם הרשות הממשלתית והתחייבויותיהם בהתאם לתנאי הקול הקורא תהיינה ביחד ולחוד ובערבות הדדית





- תנאי לקבלת מימון: הזוכה יתקשר עם הרשות הממשלתית בהסכם מימון
- הפקדת ערבות בנקאית בסך של 500 אלש"ח להבטחת התחייבות הזוכה לביצוע הפרויקט – לאחר קבלת הודעת זכייה וכתנאי לחתימת הרשות הממשלתית על ההסכם
- המימון ישולם לחשבון הפרויקט, בהתאם לביצוע מיזם הפינוי בינוי לפי השלבים הבאים:
 - עם קבלת היתר בנייה והתקשרות בהסכם ליווי – 10% מסכום המימון
 - עם השלמת חפירה ודיפון – 20% מסכום המימון
 - עם השלמת שלד – 40% מסכום המימון
 - עם השלמת הבנייה (טופס 5) – 30% מסכום המימון





ממועד חתימת הסכם המימון

- להתקשר עם בעלי הדירות במתחם בהסכם פינוי בינוי:
 - 67% מבעלי הדירות במתחם בתוך 12 חודשים;
 - 100% מבעלי הדירות במתחם בתוך 24 חודשים;
 - אם הוגשה תביעת דייר סרבן יוארך המועד בשישה חודשים
- ככל שהתכנית מקודמת על ידי הזוכה, ולא על ידי גוף ציבורי - להביא לאישורה של התכנית המפורטת בתוך 24 חודשים, ואם הוגש תכנון ראשוני - בתוך 40 חודשים
- הוצאת היתרי בנייה:
 - להגיש בקשה להיתר בנייה בתוך 12 חודשים ממועד אישור התכנית;
 - לקבל היתר בנייה בתוך 18 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בנייה





- היטל השבחה - בשיעור אפס למגורים בהתאם להחלטת הרשות המקומית בשנת 2022;
הזוכה ישלם היטל השבחה מלא למסחר/תעסוקה ולהקלות ככל שיינתנו
- תשלום מע"מ על המענק בגין שטחי הבנייה התוספתיים
[על המענק בגין שטחי הבנייה לדירות התמורה יחול מע"מ בשיעור אפס]*

* רולינג ממע"מ מצורף למסמכי הקול הקורא



לוחות זמנים בקול הקורא



הפעולה	המועד
כנס מציעים	12.8.2026
הגשת שאלות	31.8.2026 עד השעה 15:00
הגשת הצעות	6.10.2026 עד השעה 15:00
הגשת הצעה כספית	במועד שתקבע הרשות הממשלתית, למציעים העומדים בתנאי הסף





הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

תודה