



05.11.2020

**קול קורא מס' 1/2020 לרשויות המקומיות להכנת תכניות לחיזוק והתחדשות  
מבנים (תכניות המחליפות את תמ"א 38)**

**1. רקע**

1.1. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), הוקמה בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, לשם קידום ההתחדשות העירונית, וזאת, בין השאר, על מנת להגדיל את היצע הדירות במרקם העירוני, לייעל את השימוש בקרקע, לחזק את העירונית ולשפר איכות החיים של התושבים.

1.2. במסגרת תפקידה, פועלת הרשות הממשלתית לאיתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות. בשנים האחרונות פורסמו קולות קוראים לרשויות המקומיות בישראל למימון תכניות מתאר להתחדשות עירונית ברמת השכונה. כיום מקודמות תכניות כאלו ברחבי הארץ. מהניסיון שנצבר ברשות הממשלתית עולה כי מדובר בכלי חשוב להנעת תהליכי התחדשות עירונית מחד, וליצירת ודאות והסדרה בתהליכים, מצד שני.

1.3. ככלל, פועלת הרשות לקידום תכניות שכונתיות ותכניות מפורטות לפינוי בינוי. עם זאת, רואה הרשות הממשלתית חשיבות בקידום התחדשות עירונית גם ברמת הבניין הבודד (בדרך של חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה), ובאופן המאפשר הוצאת היתרי בנייה בהליך מזורז. משכך, בחלק מהתכניות המקודמות על ידה, מאפשרת הרשות הממשלתית גם התחדשות עירונית מסוג זה בהתאם לכללים הקבועים בהן.

1.4. כידוע, התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד התאפשרה עד כה בדרך של הוצאת היתר בניה לפי תמ"א 38. בחלק מהרשויות המקומיות התאפשרה הוצאת היתר בדרך זו לפי תכנית שהוכנה לפי סעיף 23 לתמ"א, באופן שאפשר התאמה טובה יותר של ההתחדשות העירונית לצרכי התכנון של היישוב או של חלקים ממנו.

1.5. במהלך השנה האחרונה, דנה המועצה הארצית לתכנון והבנייה בתמ"א 38 והחליטה שלא לשוב ולהאריך את תוקפה של תכנית זו לאחר אוקטובר 2022. הדיון וההחלטה בנושא מבהירים כי התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד היא נחוצה וחשובה, אך יש להסדיר ולגדר את יישומה. ככלל, עמדת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית היא כי יש לקבוע באילו אזורים ובאילו תנאים רצוי וראוי לאפשר התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד וכי יש לקבוע הוראות המתאימות את התכנון למקום בהיבטים כלכליים, חברתיים, תכנוניים, אדריכליים ותשתיתיים. גם החלטת המועצה קוראת להכנת תכניות עירוניות שיספקו תשתית לקידום היתרים לחיזוק ועיבוי/הריסה ובניה ברמת הבניין הבודד - באופן מותאם לצרכיו של כל יישוב.



- 1.6. בהתאם להצעה ראשונית של מינהל התכנון, התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד תעשה לפי תהליך המשלב תכנון ורישוי, תוך מתן זכויות נפחיות מוגבלות ואפשרות לשילוב צרכי ציבור. יישומה של הצעה זו, מחייב קידום תכנית בגין כל בניין המבקש להתחדש.
- 1.7. על מנת לייעל את התהליך ולאפשר התחדשות עירונית ברמת הבניין במקומות המתאימים לכך, סבורה הרשות הממשלתית כי יש מקום לקידום תכניות עירוניות המסדירות זאת ומאפשרות הוצאת היתרים מכוחן. תכניות כאלו יבטיחו את ההתאמה הנדרשת לצרכי היישוב מחד וייתרו את הצורך בקידום תכניות נקודתיות בגין כל בניין מאידך. תימוכין לכך מצוי בניסיון שנצבר במסגרת תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ובמסמכי מדיניות הקובעים כללים לעניין זה, כמו גם בניסיון שצברה הרשות הממשלתית בתכניות אב ומתאר שקידמה בעצמה.
- 1.8. סקירה שערכה הרשות הממשלתית בעניין תכניות כלל עירוניות או מתחמיות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 העלתה, כי לאורך השנים, נערכו כ-34 תכניות כאלו, ביישובים שונים בארץ, מהקריות בצפון ועד קריית גת בדרום. בנוסף לתכניות אלו, מספר רשויות מקומיות ערכו מסמכי מדיניות המתווים את מדיניותן בנושא עבור יזמים ודיירים המעוניינים לקדם פרויקטים מסוג זה, ללא המחויבות הסטטוטורית הכרוכה בתכניות לפי סעיף 23.
- 1.9. הסקירה העלתה כי הרשויות המקומיות עשו שימוש בתכניות אלו, הן על מנת לשפר את ההיתכנות הכלכלית של תהליכי ההתחדשות העירונית, ובמהלך הזמן גם על מנת לתת מענה תכנוני טוב יותר למתחם המתחדש ולסביבתו. בכלל זה, הבטיחו הרשויות מענה לצרכי ציבור ואף עשו שימוש בתכניות אלו כדי להתאים את היקפי המימוש ליכולת הנשיאה של המתחמים השונים, בהתחשב בצרכים הייחודיים לכל אחד מהם ומתוך שאיפה להתאים את הפיתוח לתכנון העירוני. גם ניסיון שצברה הרשות הממשלתית במסגרת תכניות אב ומתאר שכונתיות ורובעיות שיזמה וקידמה בעצמה, מלמד על חשיבותה של תכנית עירונית המתייחסת להתחדשות ברמת הבניין הבודד, וקובעת כללים והנחיות אשר יבטיחו תהליכים אלו באופן המותאם לצרכי העיר ומדיניותה.
- 1.10. אשר על כן, מבקשת הרשות הממשלתית לסייע לרשויות המקומיות המעוניינות בכך להיערך לביטולה של תמ"א 38 בדרך של הכנת תכניות מתאר עירוניות שיאפשרו התחדשות עירונית גם ברמת הבניין הבודד. תכניות אלו יאפשרו להוציא מכוחן היתרי בניה לחיזוק בניין ו/או להריסה ובניה של בניין, אשר יהיו מותאמים למדיניות הרשות המקומית ולצרכיה.
- 1.11. לפיכך, החליטה הרשות הממשלתית לפרסם קול קורא זה, במסגרתו תפעל, בשיתוף עם הרשויות המקומיות, להכנת תכניות להתחדשות עירונית אשר יאפשרו הוצאת היתרים מכוחן להתחדשות של בניין בודד או מגרש בודד. לצורך כך, תעמיד הרשות הממשלתית צוותי תכנון מטעמה, ותממן את הכנתן של תכניות אלו ואת הטיפול בהן עד אישורן הסטטוטורי.



## 2. הגדרות

- 2.1 "הוועדה" – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית;
- 2.2 "מחיר למ"ר בנוי" - המחיר הממוצע למ"ר בנוי בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן) בישוב.
- 2.3 "התחדשות בניינית" – התחדשות עירונית ברמת הבניין הבודד או המגרש הבודד בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובנייה מחדש.
- 2.4 "הרשות המקומית" – רשות מקומית המגישה בקשה לקול קורא זה באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין
- 2.5 "תמ"א 38" – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, על תיקוניה;
- 2.6 "בניינים המתאימים להתחדשות בניינית" - מבנים בבנייה רוויה שנבנו לפני שנת 1980 ו/או שלא לפי תקן 413 ושלא חלה עליהם תכנית פינוי בינוי.

## 3. מטרת הקול הקורא

- 3.1 מטרת קול קורא זה הינה לקדם ולעודד פעילות של התחדשות עירונית ברשויות המקומיות, ובכלל זה לאפשר גם התחדשות בניינית במקומות המתאימים לכך ובאופן המותאם לצרכי הרשות המקומית ומדיניותה.
- 3.2 לצורך כך, מבקשת הרשות הממשלתית לסייע לרשויות המקומיות בקידום מדיניות מקומית סדורה המעוגנת בתכניות מתאר סטטוטוריות החלות על כל שטח השיפוט שלהן, והקובעות כללים לעניין התחדשות בניינית. תכניות אלו נועדו להגדיר את האזורים המיועדים והמתאימים להתחדשות בניינית, לרבות מאפייני ההתחדשות המתאימים לכל אזור, והתנאים בהם ניתן יהיה לקדם הריסה ובניה או חיזוק ועיבוי. תהליך התכנון יכלול שלושה שלבים עיקריים: איתור המבנים המתאימים להתחדשות בניינית, קביעה של המבנים/האזורים/המתחמים בהם התכנית תאפשר התחדשות מסוג זה, וקביעת התנאים וההוראות לביצוע ההתחדשות (תוספת זכויות, גדלי מגרשים, שילוב שימושים נוספים, קווי בניין וכו').
- 3.3 הרשות הממשלתית סבורה כי עיגון המדיניות בתכניות כאמור יסייע ליצירת הוודאות הנדרשת לקידום התחדשות עירונית מבחינת בעלי הזכויות מחד, ויבטיח את המענה התכנוני הנדרש לאזורים השונים בתחומי הרשות המקומית, מאידך. לתכניות מסוג זה חשיבות רבה עוד יותר נוכח פקיעתה הצפויה של תמ"א 38.

## 4. הסיוע שיינתן על ידי הרשות הממשלתית

- 4.1 הרשות הממשלתית תנהל את צוותי התכנון בשיתוף עם הרשויות המקומיות ותישא במלוא העלויות עבור פעולות התכנון הנדרשות להכנת תכנית סטטוטורית מפורטת



- שתאפשר הוצאת היתרים להתחדשות בניינית, לרבות סקר מבנים, בחינת מדיניות קיימת להתחדשות בניינית ועדכונה או גיבוש מדיניות בעניין.
- 4.2. בחירת צוות התכנון תיעשה ע"י הרשות הממשלתית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בהתאם לתעריפים ולכללים החלים עליה, ותשתנה בהתאם למאפייני הפרויקטים השונים.
- 4.3. 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

- רשות מקומית רשאית להגיש הצעה לקול קורא זה, ובלבד שתעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן באופן מצטבר:
- 5.1. בתחומי הרשות המקומית קיימים לכל הפחות 100 בניינים המתאימים להתחדשות בניינית.
- 5.2. על הבניינים המתאימים להתחדשות בניינית לא חלה תכנית מפורטת בתוקף המסדירה את אופן ההתחדשות הבניינית ושניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה, ובכלל זאת תכנית לפי סעיף 23, או שתוקפה של תכנית כאמור עומד לפוג עד סוף שנת 2022.
- 5.3. מחיר ממוצע למ"ר בנוי ביישוב הוא לכל הפחות 13,500 ₪. (\*).
- (\* הרשות המקומית תציין בהצעתה את המחיר הממוצע למ"ר בנוי בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן) בישוב שבוצעו החל מינואר 2019 בצירוף חוות דעת מפורטת של שמאי מטעמה. הנתונים ייבחנו על ידי הרשות הממשלתית וקביעתה בנושא (בין אם נמוכה או גבוהה מהמחיר המצוין בחוות הדעת של הרשות) תהיה סופית.

## 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. ההצעות ייבחנו וידורגו לפי אמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן (להלן: "המדרג"). החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר ובסדר יורד. הצעות שלא תעבורנה את ציון האיכות המינימלי 50 ייפסלו ולא יוכלו לזכות בקול קורא זה, בכפוף לקבוע בסעיף 6.3 להלן.
- 6.3. על אף האמור בסעיף 6.2 רשאית הרשות הממשלתית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר הצעות אשר קיבלו ציון נמוך 50 נקודות, ובלבד שיקבלו ציון הגבוה מ-35 נק'.



- 6.4 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, תינתן עדיפות להצעה שלדעת הרשות הממשלתית תהיה לה ההשפעה הגדולה ביותר על תהליך ההתחדשות העירונית ברשות המקומית.
- 6.5 לכל הצעה יחושב התקצוב הנדרש לפי תעריפי הרשות הממשלתית לתכניות מפורטות.
- 6.6 ההחלטה לגבי זכייה בקול קורא זה תיעשה בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה ובכפוף לתקציב שיעמוד לרשות הרשות הממשלתית.
- 6.7 לאחר בחינת ההצעות, תודיע הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות, שיגישו את הצעותיהן, על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו/לא נבחרו לקבל מימון בקול קורא זה.

### 7. אמות המידה לדירוג ההצעות

ציון הסף המינימלי הוא 50 נקודות.

ההצעות שעמדו בכל תנאי הסף האמורים בסעיף 5 לעיל, ידורגו בהתאם לאמות המידה שלהלן

משקל	הקריטריון
20	<p><b>7.1 היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (מכח תמ"א 38) באופן יחסי לגודל היישוב:</b></p> <p>הפעילות תימדד על פי מספר יחידות הדיור החדשות שהתווספו בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 מתחילת שנת 2015 עד סוף שנת 2019, בתחומי אותה רשות מקומית.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b> מספר יחידות הדיור בהיתרים כאמור, יחולק למספר יחידות הדיור ברשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס. הצעות בהן המספר שיתקבל מחלוקה זו יהא גבוה או שווה ל-0.05 יקבלו את מלוא הניקוד. הצעות בהן המספר שיתקבל מחלוקה זו יהא נמוך מ-0.05 יקבלו ניקוד יחסי.</p> <p><b>הנתונים יתבססו על קובץ המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (מצ"ב נספח ה') (*).</b></p>
10	<p><b>7.2 התכנות גבוהה ליישום – עבודת רקע תכנונית</b></p> <p>קיומה של עבודת רקע תכנונית הרלוונטית לתכנון נשוא קול קורא זה ואשר יש בה לתרום לקידומו, כמפורט להלן (יש לצרף המסמך):</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>רשות מקומית שיש לה מסמך מדיניות מאושר לנושא תמ"א 38 - 4 נק';</p> <p>רשות מקומית שיש לה מסמך תכנוני מאושר אחר המתייחס לתחומים הרלוונטיים להתחדשות עירונית, לרבות פרוגרמה של צרכי היישוב לכלל הישוב ו/או תכנית אב/מתאר שכונתית/רובעית ו/או מסמך מדיניות חניה ו/או פרסום תנאים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב – 2 נק' לכל מסמך עד למקסימום 6 נק'.</p>



	<p>ניתן לצרף מסמך תכנוני אחר, אשר ינוקד בהתאם, ככל שהרשות הממשלתית תמצא כי הוא רלוונטי להתחדשות עירונית ביישוב.</p>
20	<p><b>7.3 התכנות גבוהה ליישום – כדאיות כלכלית</b></p> <p>ככל שהיחס בין מחיר למ"ר בנוי בישוב לבין 13,500 ₪ למ"ר גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר.</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 13,500 עד 14,000 ₪ (למ"ר – 0 נקודות</p> <p>מחיר למ"ר בנוי 14,000 עד 19,000 ₪ למ"ר – 2 נקודות לכל 500 מ"ר מעל 14,000.</p> <p>מחיר למ"ר בנוי מ-19,000 ₪ למ"ר ומעלה – 20 נקודות</p> <p><b>הרשות המקומית תציין בהצעתה את המחיר הממוצע למ"ר כאמור בסעיף 5.3</b></p>
10	<p><b>7.4 משך הוצאת היתרי בנייה מכח תמ"א 38</b></p> <p>זמן ממוצע להוצאת היתרי הבנייה מכח תמ"א 38 ברשות המקומית בשנים 2015-2019 (משלב הגשת הבקשה עד שלב מתן ההיתר)</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא 12-24 חודשים כולל – 10 נקודות</p> <p>הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא 25-36 חודשים – 5 נקודות</p> <p>הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא מעל 36 חודשים – 0 נקודות</p> <p><b>הנתונים יתבססו על קובץ המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (מצ"ב נספח ו') (*)</b></p>
10	<p><b>7.5 דירוג חברתי ומדד פריפריאליות</b></p> <p>רשות מקומית באשכול 5 ומטה לפי מדד הפריפריאליות של הלמ"ס ו/או בדירוג חברתי כלכלי נמוך מ-5 לפי המדד החברתי-כלכלי של הלמ"ס, תקבל את הניקוד המלא. שאר ההצעות של רשויות מקומיות בעלות דירוג גבוה יותר לפי מדד הפריפריאליות או בעלות דירוג חברתי כלכלי גבוה ידורגו באופן יחסי.</p> <p><b>הניקוד ייקבע באופן שלהלן:</b></p> <p>הצעה של רשות מקומית באשכול 5 ומטה לפי מדד הפריפריאליות של הלמ"ס – 5 נקודות. שאר ההצעות של רשויות מקומיות בעלות דירוג גבוה יותר לפי מדד זה ידורגו כך שעל כל נקודה גבוהה יותר מעל 5 במדרג תגרע נקודה בניקוד של חלק זה.</p> <p>הצעה של רשות מקומית באשכול חברתי כלכלי 5 ומטה לפי המדד החברתי כלכלי של הלמ"ס – 5 נקודות. שאר ההצעות של רשויות מקומיות בעלות דירוג גבוה יותר לפי מדד זה ידורגו כך שעל כל נקודה גבוהה יותר מעל 5 במדרג תגרע נקודה בניקוד של חלק זה.</p>



30	<p><b>7.6 תרומה לתהליכי התחדשות עירונית</b></p> <p>הציון יינתן על פי התרומה, שצפויה להיות לתכנית להתחדשות העירונית ברשות המקומית, על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להתחשב, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- היקף התשתיות המאפשרות התחדשות עירונית בתחומי הקו הכחול של הרשות המקומית;</li> <li>- מידת ההשפעה הצפויה לתכנית על תהליכים חברתיים וכלכליים הכרוכים בהתחדשות עירונית ברשות המקומית;</li> <li>- יוזמות תכנוניות קיימות ו/או בתהליך;</li> <li>- עמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע.</li> </ul> <p><b>הניקוד יינתן על ידי צוות מקצועי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על בסיס המסמכים שיצורפו להצעה.</b></p>
----	---

(\*) יובהר ויודגש כי הניקוד יינתן על בסיס המידע המצוי בידי הרשות הממשלתית. ככל ולרשות מקומית השגה על נתונים אלה, עליה להעביר הסתייגות זו במסגרת הליך שאלות ותשובות (כמפורט בסעיף 9 להלן), בצירוף נימוקים ואסמכתאות. השגה שלא תועבר במועד האמור – לא תידון. קביעת הרשות הממשלתית בהשגה תהיה סופית.

## 8. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

- 8.1 הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של תכנית המתאר המפורטת להתחדשות עירונית ברמת הבניין, בהתאם לאמור בהצעתה, ולפעול ככל יכולתה לקידום במוסדות התכנון, בשיתוף פעולה עם 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 שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על קידום התכנית ויישומה, לרבות הגשת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38.
- 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 כי נציג בכיר (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית.
- 8.6 הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר מפורטת להתחדשות בניינית לפי



סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק האמור, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית.

8.7 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 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 (להלן: "עלות התכנון"). הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או ברשותה ולקזז כל סכום המגיע מהמדינה לרשות המקומית מכוח התקשרות אחרת ו/או בכל דרך חוקית אחרת על מנת להיפרע מהרשות המקומית את מלוא עלות התכנון, לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב **כנספח ד'** לקול קורא זה.

## 9. שאלות והבהרות

- 9.1 ניתן להפנות שאלות בכתב לא יאוחר מיום ראשון, כ"ח בחשוון תשפ"א 15.11.2020 בשעה 14:00 לדואר אלקטרוני [hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:hit-ironit-michraz@moch.gov.il). ניתן לברר הגעת הדואר האלקטרוני בטלפון 074-7681402.
- 9.2 התשובות לשאלות ירוכזו במסמך אחד (להלן "פרוטוקול שאלות ותשובות"), שיפורסם באתר האינטרנט של הרשות הממשלתית.
- 9.3 פרוטוקול השאלות והתשובות ייחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף להצעתה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול קורא.

## 10. הנחיות להגשת ההצעה לקול קורא

- 10.1 על הרשות המקומית להגיש את הצעתה לרבות טופס הגשת בקשה המצ"ב **כנספח א'**, ובצירוף המסמכים הנדרשים בהתאם לקול הקורא, ובכלל זה:
  - 10.1.1 מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
  - 10.1.2 פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.



- 10.1.3 קובץ קו כחול בפורמט **jpg** בו מסומנים הקו הכחול של תחום הרשות המקומית והמבנים/המתחמים המתאימים להתחדשות בניינית בהתאם לתנאי כל קורא זה.
- 10.1.4 קובץ קו כחול בפורמט **SHP** או **DWG** הכולל את גבולות השטח של הרשות עם סימון המבנים/המתחמים המיועדים לתכנון בהתאם לתנאי קול קורא זה.
- 10.1.5 רשימה המפרטת את כל מסמכי התכנון הרלוונטיים לקידום תכנון לפי קול קורא זה כאמור בסעיף 7 לעיל וכן העתקי המסמכים עצמם.
- 10.1.6 הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, **כנספח ב'**.
- 10.1.7 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח ג'**.
- 10.1.8 הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח ד'**.
- 10.2 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.
- 10.3 יש להגיש את ההצעה בדואר אלקטרוני [hit-ironit-michraz@moch.gov.il](mailto:hit-ironit-michraz@moch.gov.il), וזאת לא יאוחר מיום ראשון, כ' בכסלו תשפ"א, 06.12.2020 בשעה 10:00, בצירוף קבצים הכוללים את כל המסמכים הנדרשים. הצעה שלא תגיע לתיבת הדואר האלקטרוני עד המועד הנ"ל, מכל סיבה שהיא, לא תידון.
- 10.4 ככל שלא התקבל אישור במייל חוזר תוך שני ימי עסקים ממועד המשלוח של ההצעה, באחריותה הבלעדית של הרשות המקומית לברר קבלת מסמכי הקול הקורא על ידי הרשות הממשלתית בטלפון מספר 074-7681402. בכל מקרה, אישור קבלה יהווה רק אישור חוזר במייל שנשלח על ידי הרשות הממשלתית.

**הצעה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדין 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 או תכניות מתאר 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.
- 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, הכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- 11.6 הרשות הממשלתית רשאית להחליט על הפסקת עבודת צוותי התכנון במקרה והרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, ויחול האמור בסעיף 8.7 לעיל.

## **12. רשימת נספחים:**

נספח א'	טופס הגשת ההצעה
נספח ב'	הצהרת מהנדס הרשות המקומית
נספח ג'	התחייבות הרשות המקומית
נספח ד'	הוראת קיזוז
נספח ה'	נתוני הרשות הממשלתית בדבר כמות היתרים שהוצאו בין השנים 2015-2019 מתוקף תמ"א 38
נספח ו'	נתוני הרשות הממשלתית בדבר משך זמן הוצאת היתר.



**נספח א'**

**טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא להכנת תכנית מתאר מפורטת להתחדשות  
בניינית**

לכבוד  
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית  
רח' בית הדפוס 12  
ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: הצעה לקול קורא מס' 1/2020 להכנת תכנית מתאר מפורטת להתחדשות  
בניינית**

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. 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. קובץ קו כחול בפורמט **jpg** בו מסומנים הקו הכחול של תחום הרשות המקומית והמבנים/המתחמים המתאימים להתחדשות בניינית בהתאם לתנאי כל קורא זה.
  - ד. קובץ קו כחול בפורמט **SHP** או **DWG** הכולל את גבולות השטח של הרשות עם סימון המבנים/המתחמים המיועדים לתכנון בהתאם לתנאי קול קורא זה.
  - ה. רשימה המפרטת את כל מסמכי התכנון הרלוונטיים לקידום תכנון לפי קול קורא זה כאמור בסעיף 7 לעיל וכן העתקי המסמכים עצמם.



- ו. חוות דעת מפורטת של שמאי מטעם הרשות המקומית בדבר המחיר הממוצע למי"ר בנוי בישוב בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן).
- ז. הצהרת מהנדס הרשות המקומית המצורפת, **כנספח ב'**.
- ח. אישור מתכנן/נת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי).
- ט. התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח ג'**.
- י. הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח ד'**.

---

ראש הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

---

גזבר הרשות המקומית  
חותמת+חתימה



**נספח ב'**

**הצהרת מהנדס הרשות המקומית**

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

**1. מחיר ממוצע למ"ר בנוי בישוב**

המחיר הממוצע למ"ר בנוי בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן) שבוצעו ביישוב החל מינואר 2019 הוא \_\_\_\_\_ ש"ח (מצורפת חוות דעת מפורטת של שמאי מטעם הרשות המקומית).

**2. נתוני הבניינים המוצעת לתכנון**

הבניין/נים נשוא ההצעה מצוי/ים בתחומה המוניציפלי של הרשות המקומית ושטחה הוא כמסומן בתשריט או במפה ובקובץ קו כחול המצורפים להצעה וכמפורט בטבלה שלהלן:

מס"ד	כתובת	שנת הקמה	מס' יח"ד	מס' קומות

**3. עבודת רקע תכנונית:**

3.1. קיומה של עבודת רקע תכנונית רלוונטית לתכנון נשוא קול קורא זה ואשר יש בה כדי לתרום לקידומו, כמפורט להלן:

**3.1.1. מסמך מדיניות מאושר לתמ"א \*38**

פרטי עורך מסמך המדיניות	נושא מסמך המדיניות	מועד הכנת מסמך המדיניות	מועד אישור מסמך המדיניות




(\* יש לצרף המסמך

3.1.2. מסמך תכנוני אחר לפי סעיף 7.2\*

עורך המסמך	סוג המסמך	נושא המסמך	מועד אישור המסמך

(\* יש לצרף המסמך

4. תרומה לתהליכי התחדשות עירונית - התרומה העשויה להיות לתכנון השכונה להתחדשות העירונית של הרשות המקומית והשכונה (בהתאם לאמות המידה בסעיף 7.6) (לפרט ולנמק):

---



---



---



---



---

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 המוכרת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתי/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 ג' 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 מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של התכנית הסטטוטורית להתחדשות עירונית ברמת הבניין (להלן: "תכנית להתחדשות בניינית"), בהתאם לאמור בהצעתה, 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.
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 כי נציג בכיר מטעמה (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמנו על ידי הרשות הממשלתית.
6. הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מתאר מפורטת להתחדשות בניינית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק האמור, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית.
7. 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 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 (להלן: "עלות התכנון").



8. הרשות הממשלתית תהא רשאית לעשות שימוש בכל בטוחה המצויה בידי המדינה ו/או ברשותה 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, לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת הקיזוז המצ"ב כנספח ד' לקול הקורא.

---

ראש הרשות המקומית  
חותמת+חתימה

---

גזבר הרשות המקומית  
חותמת+חתימה



**נספח ד'  
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).
2. 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.
3. 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 מס' 1/2020 לרשויות המקומיות להכנת תכניות לחיזוק והתחדשות מבנים (תכניות המחליפות את תמ"א 38), ובמידה ולא ניתן, מתחייבים להחזיר כל סכום שיתבע, מבלי שיהיה חייב לנמק או לדרוש תחילה את סילוק הסכום האמור מאת הרשות המקומית.
4. 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.
5. 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.
6. הוראה זו תישאר בתוקפה שש שנים מיום קבלת ההודעה על הזכייה בקול קורא זה.
7. 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 וחות

\_\_\_\_\_  
תאריך



נספח ה'

נתוני הרשות הממשלתית בדבר כמות היתרים שהוצאו בין השנים 2015-2019

מתוקף תמ"א 38



נספח ה.xlsx



נספח ו'

נתוני הרשות הממשלתית בדבר משך זמן הוצאת היתר (בחודשים)



נספח 1.xlsx