קול קורא מס׳ 10/2025 לרשויות המקומיות

להכנת תכניות התחדשות מגרשית ותכניות כוללות להתחדשות עירונית

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 הדיור במרקם העירוני, לייעל את השימוש בקרקע, לחזק את העירוניות ולשפר את איכות החיים של התושבים.

1.2. במסגרת תפקידה, פועלת הרשות הממשלתית לאיתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות.

1.3. הרשות הממשלתית רואה חשיבות בקידום תכניות שכונתיות ותכניות מפורטות לפינוי ובינוי, המסייעות לקידום התחדשות עירונית ברמת המתחם. לצד זאת, רואה הרשות הממשלתית חשיבות בקידום התחדשות עירונית גם ברמת הבניין או המגרש הבודד (בדרך של חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה), באופן המאפשר הוצאת היתרי בנייה בהליך מזורז. משכך, בחלק מהתכניות המקודמות על ידה, מאפשרת הרשות הממשלתית גם התחדשות מגרשית, בהתאם לכללים הקבועים בהן.

1.4. הרשות הממשלתית סבורה כי נוכח החשיבות שיש להתחדשות מגרשית, יש מקום לייעל את תהליך מימושה, וזאת באמצעות תכנית מקומית מפורטת אשר תחול על כל תחומה של הרשות המקומית, ולחילופין על האזורים בעיר הכוללים מבנים טעוני חיזוק, מיגון והתחדשות, ותקבע את האזורים והתנאים לקידום מיזמים מסוג זה, בהתאמה לצרכי הרשות המקומית בהיבטים כלכליים, חברתיים, תכנוניים, אדריכליים ותשתיתיים. תכנית זו תייצר ודאות לבעלי הזכויות וליזמים באשר לאפשרויות ההתחדשות ותאפשר הוצאת היתרי בנייה ללא צורך בקידום תכנית נפרדת לכל מגרש.

1.5. מתוך תפיסה זו, במהלך השנים האחרונות, סייעה הרשות הממשלתית ל – 18 רשויות מקומיות אשר זכו בקול קורא שפורסם או נבחרו לפי קריטריונים שנקבעו. הסיוע כלל קידום תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 אשר יאפשרו הוצאת היתרים להתחדשות מגרשית מכוחן. נכון למועד זה אושרו תכניות ברמלה, יבנה ורעננה. התכניות בכפר סבא, באר שבע, פתח תקווה, לוד ואשדוד מצויות לקראת אישור ותכניות נוספות מצויות בשלבי תכנון מתקדמים.

1.6. בנוסף, סבורה הרשות הממשלתית כי ניתן לסייע לקידום ההתחדשות המגרשית גם באמצעות תכנית כוללת להתחדשות עירונית. סעיף 64(ב)(2) לחוק התכנון והבניה מגדיר "תכנית כוללת להתחדשות עירונית" וקובע את תכולתה. על פי החוק, תכנית זו תחול על כל שטח הרשות המקומית, תקבע הוראות לעניין התחדשות וחיזוק מבנים ותקבע דרכים

למימוש החיזוק וההתחדשות במתחמים ואזורים בעיר. הרשות הממשלתית מעוניינת לקדם תכניות מסוג זה, הן לטובת ראיה כוללת של התחדשות העיר והן לטובת יצירת מסלולי התחדשות מגרשית במסגרת תכנית זו, לצד מסלולים נוספים מתחמיים. עד היום סייעה הרשות הממשלתית לערים נהריה, בת-ים ואשקלון לקדם תכנית מסוג זה, ושלוש התכניות מצויות בהליכים סטטוטוריים.

1.7. נוכח יעילותן של התכניות האמורות לקידום התחדשות עירונית בכלל והתחדשות מגרשית המותאמת לעיר בפרט, מעוניינת הרשות הממשלתית לסייע לרשויות מקומיות נוספות אשר יזכו בקול קורא זה להכין תכניות מתאר מקומיות, המותאמות למדיניות הרשות המקומית וצרכיה, אשר יאפשרו להוציא מכוחן היתרי בניה לחיזוק בניין ו/או להריסה ובניה של בניין בודד בלא צורך לאשר תכנית נפרדת למגרש.

1.8. במסגרת קול קורא זה, מזמינה הרשות הממשלתית רשויות מקומיות המעוניינות בכך להגיש בקשות לקידום תכניות, שיאפשרו הוצאת היתרים להתחדשות של בניין בודד או מגרש בודד מכוחן במתחמים שייועדו להתחדשות מגרשית, וזאת באחת משתי החלופות שלהלן:

1.8.1. תכנית החלה על מגרשים שיש בהם בניינים טעוני חיזוק לפי סעיף 70א לחוק התכנון והבנייה ומתאימים להתחדשות מגרשית (להלן: "**תכנית התחדשות מגרשית**").

1.8.2. תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב)(2) לחוק התכנון והבנייה (להלן: "**תכנית כוללת להתחדשות עירונית**" או "**תכנית כוללת**").

1.9. רשויות מקומיות שיזכו בקול הקורא יהיו זכאיות לקידום תכנית כאמור על ידי הרשות הממשלתית ועל חשבונה, באמצעות צוותי תכנון מטעמה, עד אישורן על ידי מוסד התכנון המוסמך לכך.

2. **<u>הגדרות</u>**

2.1 "**בניינים טעוני התחדשות**" - כל אחד מאלו, ובלבד שלא חלה עליו תכנית פינוי בינוי שאושרה לאחר 2015:

2.1.1 מבנים בבנייה רוויה שניתן היתר לבנייתם לפני יום 1.1.1980;

2.1.2 מבנים בבנייה רוויה שניתן היתר לבנייתם בין השנים 1980-1984, ואשר לא נבנו לפי תקן לעמידות מבנים ברעידות אדמה מס' 413 או שאינם ממוגנים;

2.1.3 מבנים בבנייה רוויה שניתן היתר לבנייתם בין השנים 1984-1992 שאינם ממוגנים.

"**בנייה רוויה**" לעניין זה – בניין בן שתי קומות מעל הקרקע לפחות וכולל לפחות ארבע יחידות דיור שנבנו לפי היתר;

2.2 "**הוועדה**" – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית;

2.3 "**חוק התכנון והבנייה**" – חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965;

2.4 **"יח"ד תוספתיות"** – תוספת יחידות הדיור בתכנית מעבר למספר יחידות הדיור הקיימות בשטחה;

2.5 **"מחיר למ"ר בנוי"** - המחיר הממוצע לדירת 4 חדרים 100 מ"ר ביישוב בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן) ביישוב, שבוצעו החל מינואר 2025;

2.6 **"התחדשות מגרשית"** – התחדשות עירונית של בניין בודד או של בניינים במגרש בודד בדרך של חיזוק או בדרך של הריסה ובנייה מחדש;

2.7 **"הרשות המקומית"** – רשות מקומית המגישה בקשה לקול קורא זה באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין.

3. **<u>מטרת הקול הקורא</u>**

3.1. מטרת קול קורא זה הינה לייעל את תהליכי ההתחדשות בכלל וההתחדשות המגרשית בפרט ברשויות המקומיות, במקומות המתאימים לכך, באופן המותאם לצרכי הרשות המקומית ומדיניותה. זאת, באמצעות תכניות סטטוטוריות החלות על כל שטח השיפוט של הרשויות המקומיות ולחילופין על האזורים בעיר הכוללים מבנים טעוני חיזוק, מיגון והתחדשות, והקובעות כללים לעניין זה, באופן המאפשר הוצאת היתרי בנייה מכוחן.

3.2. הרשות הממשלתית סבורה, כי עיגון המדיניות בתכניות כאמור יסייע ליצירת הוודאות הנדרשת לקידום התחדשות עירונית מבחינת בעלי הזכויות מחד גיסא, ויבטיח את המענה התכנוני הנדרש לאזורים השונים בתחומי הרשות המקומית, מאידך גיסא. לתכניות מסוג זה חשיבות רבה עוד יותר נוכח פקיעתה של תמ"א 38.

4. **<u>השירותים שיינתנו על ידי הרשות הממשלתית</u>**

4.1. הרשות הממשלתית תקדם תכנית במתחם שיוצע על ידי רשות מקומית שתזכה בקול הקורא.

4.2. ברשויות מקומיות בהן תקודם תכנית התחדשות מגרשית, התכנית תגדיר את האזורים המיועדים והמתאימים לכך ואת מאפייני ההתחדשות המתאימים לכל אחד מהם, לרבות התנאים לקידום הריסה ובניה או חיזוק ועיבוי בו, באמצעות צוותי תכנון שתמנה הרשות הממשלתית ובליווי מנהל תכנון מטעמה, כמפורט **<u>בנספח ז'</u>**.

4.3. ברשויות בהן תקודם תכנית כוללת להתחדשות עירונית, התכנית תגדיר גם את האזורים המיועדים להתחדשות מתחמית ונושאים נוספים הנדרשים בתכנית כזו על פי חוק, כמפורט ב**<u>נספח ח'</u>**.

4.4. התכנית תהיה תכנית התחדשות מגרשית או תכנית כוללת, לפי בחירת הרשות המקומית בהצעתה לקול הקורא. הרשות הממשלתית תהיה זכאית לשנות את החלופה שתוצע על ידי רשות מקומית במסגרת קול קורא זה בתיאום עמה, ובלבד שהתכנית עומדת בתנאי הסף הקבועים בקול קורא זה לאותה חלופה.

4.5. תהליך התכנון יכלול שלושה שלבים עיקריים: איתור המבנים המתאימים להתחדשות מגרשית והאזורים המיועדים להתחדשות מתחמית, קביעה של המבנים, האזורים או המתחמים בהם התכנית תאפשר התחדשות מסוג זה, וקביעת התנאים וההוראות לביצוע ההתחדשות (תוספת זכויות, גדלי מגרשים, שילוב שימושים נוספים, קווי בניין וכו'). במסגרת תהליך זה ייבחן הצורך בעדכון מדיניות התחדשות מגרשית, ככל שקיימת, או בגיבוש מדיניות חדשה.

4.6. הרשות הממשלתית תישא במלוא העלויות עבור פעולות התכנון הנדרשות להכנת התכנית.

4.7. הרשות הממשלתית תבחר בצוות התכנון על פי שיקול דעתה הבלעדי, ותישא בשכרו בהתאם לתעריפים ולכללים החלים עליה, ובהתאמה למאפייני הפרויקטים השונים.

4.8. יובהר ויודגש, כי הרשות הממשלתית לא תישא בעלויות הכרוכות במפגשי שיתוף הציבור, לרבות פרסום (עיתונות מקומית, שילוט, עלונים לבתי התושבים, אתרי אינטרנט רלבנטיים וכדומה), אולם, ציוד הגברה והקרנה, וכיבוד, בהתאם לקול קורא זה. הרשות המקומית היא שתישא בעלויות אלו.

5. <u>תנאי סף להגשת הצעות</u>

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 50 בניינים טעוני התחדשות.

5.2. על הבניינים המתאימים להתחדשות מגרשית לא חלה תכנית מפורטת שאושרה לאחר 1.1.2015 המסדירה את אופן ההתחדשות המגרשית בכלל שטח הרשות המקומית ושניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, למעט תכנית כאמור שתוקפה יפוג עד סוף שנת 2025.

5.3. המחיר למ"ר ממוצע בנוי חדש לדירת 4 חדרים 100 מ"ר ביישוב הוא לכל הפחות 13,500 ₪.

הרשות המקומית תציין בהצעתה את המחיר הממוצע למ"ר בנוי בהתאם לחוות דעת מפורטת של שמאי מטעמה, שתצורף להצעתה. הנתונים ייבחנו על ידי הרשות הממשלתית וקביעתה בנושא (בין אם נמוכה או גבוהה מהמחיר המצוין בחוות הדעת של הרשות המקומית) תהיה סופית.

6. <u>תהליך בחירת ההצעות הזוכות</u>

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 מ-50 נקודות, ובלבד שיקבלו ציון הגבוה מ-35 נקודות.

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 מתאר.

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 לבחור בהצעתן לקבלת סיוע בהכנת תכנית או שלא לבחור בה.

7. <u>אמות המידה</u>

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

הקריטריון	משקל
7.1 היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית (מכח תמ"א 38) באופן יחסי לגודל היישוב: הפעילות תימדד על פי מספר יחידות הדיור התוספתיות בהיתרי בנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 מתחילת שנת 2020 עד סוף שנת 2024, בתחומי אותה רשות מקומית, והניקוד ייקבע באופן שלהלן: • מספר יחידות הדיור התוספתיות בהתאם להיתרים כאמור בתחום הרשות המקומית, יחולק למספר יחידות הדיור הקיימות בתחום הרשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס. • היה המספר שיתקבל מחלוקה זו גבוה או שווה ל-0.05 יהיה הניקוד 20. • היה המספר שיתקבל מחלוקה זו נמוך מ-0.05 – יינתן להצעה ניקוד יחסי. **הנתונים יתבססו על קובץ המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המצורף <u>כנספח ה'</u>** (*)	20

7.2 התכנות ליישום – עבודת רקע תכנונית קיומה של עבודת רקע תכנונית הרלוונטית לתכנון נשוא קול קורא זה ואשר יש בה לתרום לקידומו, כמפורט להלן (יש לצרף את המסמך): • רשות מקומית שיש לה מסמך מדיניות מאושר ובתוקף להתחדשות מגרשית לרבות מסמך מדינות המתייחס לתמ"א 38 – 4 נק'; • רשות מקומית שיש לה מסמך תכנוני מאושר אחר המתייחס לתחומים הרלוונטיים להתחדשות עירונית, בהתאם לקביעת הרשות הממשלתית , לרבות פרוגרמה של צרכי היישוב לכלל הישוב ו/או תכנית אב/מתאר שכונתית/רובעית ו/או מסמך מדיניות חניה ו/או פרסום בתוקף של תנאים לפי סעיף 78 לחוק התו"ב על הכנת תכנית להתחדשות מגרשית לישוב כולו או לחלק משמעותי ממנו2 נק' לכל מסמך, עד למקסימום 6 נק'.	10
7.3 התכנות ליישום – כדאיות כלכלית ככל שהמחיר למ"ר ממוצע בנוי חדש לדירת 4 חדרים 100 מ"ר ביישוב עולה על 13,500 ₪ למ"ר, כך יינתן ציון גבוה יותר: • מחיר למ"ר בנוי 14,000-19,000 ₪– 2 נקודות לכל 500 מ"ר מעל 14,000 ₪. • מחיר למ"ר בנוי 19,000 ₪ למ"ר ומעלה – 20 נקודות **הרשות המקומית תציין בהצעתה את המחיר הממוצע למ"ר כאמור בסעיף 5.3**	20
7.4 משך הוצאת היתרי בנייה מכח תמ"א 38 זמן ממוצע להוצאת היתרי הבנייה מכח תמ"א 38 ברשות המקומית בשנים 2020-2024 (משלב הגשת הבקשה עד שלב מתן ההיתר), אשר ינוקד כדלקמן: • הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא עד 24 חודשים – 10 נקודות • הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא 25-36 חודשים – 5 נקודות • הזמן הממוצע להוצאת היתר בנייה הוא מעל 36 חודשים או שלא הוצאו היתרי בנייה מסוג זה – 0 נקודות **הנתונים יתבססו על קובץ המידע של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המצורף <u>כנספח ו'</u>(*)**	10
7.5 דירוג חברתי ומדד פריפריאליות מצב הרשות המקומית לפי מדד הפריפריאליות ולפי הדירוג החברתי כלכלי של הלמ"ס, לשנת 2020-2021, אשר ינוקד תוך צירוף הניקוד שייקבע כלהלן: • 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 מעל 5 במדרג תגרע נקודה בניקוד של חלק זה.	10

• 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 מעל 5 במדרג תגרע נקודה בניקוד של חלק זה.	
7.6 אפקטיביות וחשיבות התכנית להתחדשות העיר הציון יינתן על פי הערכת חשיבות התכנית וסיכויי המימוש שלה ברשות המקומית, בהתאם לשיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. הרשות הממשלתית תהיה רשאית להתחשב, בין היתר, בנושאים הבאים: • מגבלות תשתית ידועות בתחומי תחבורה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותשתיות אחרות המאפשרות או מגבילות את היקף תהליכי ההתחדשות בעיר; • מידת ההשפעה הצפויה לתכנית על תהליכים חברתיים וכלכליים הכרוכים בהתחדשות עירונית ברשות המקומית; • יוזמות תכנוניות קיימות ו/או בתהליך; • עמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לחשיבות קידום הליך התכנון המוצע. **הניקוד יינתן על ידי צוות מקצועי ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, על בסיס המסמכים שיצורפו להצעה.**	30

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

8. <u>התחייבויות הרשות המקומית הזוכה</u>

8.1 הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של התכנית, ולפעול ככל יכולתה לקידומם במוסדות התכנון, בשיתוף פעולה עם צוותי התכנון של 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 לפי תכנית חיזוק.

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 מגרשית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית 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 שהרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. במקרה זה, 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 הוראת הקיזוז המצורפת **כנספח ד'** לקול קורא זה.

9. שאלות והבהרות וכנס מציעים

9.1 רשות מקומית רשאית לפנות בשאלות או הערות בקשר לתנאי הקול הקורא, מסמכי הקול הקורא או כל חלק מהם עד **ליום 17.11.2025 בשעה 15:00** בהתאם להנחיות בסעיף 10 להלן.

9.2 כנס מציעים יתקיים באמצעות היועדות חזותית (זום), **ביום 12.11.2025 בשעה 10:00** לשם מתן דגשים בדבר הקול הקורא ומענה לשאלות. ההשתתפות בכנס אינה חובה, אולם על מציע המעוניין להשתתף בכנס להירשם בדוא"ל Hit-ironit-michraz@moch.gov.il **עד ליום 11.11.2025 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 הקול הקורא.

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 הקורא.

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 30.11.2025 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 עד המועד שנקבע לכך כמפורט בסעיף 9 לעיל, באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות". המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.

10.4.2 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.

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

10.4.4 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.

10.4.5 במסגרת הגשת ההצעות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון:

10.4.5.1 ניתן להעלות עד 10 קבצים, בגודל שעד MB15 לקובץ.

10.4.5.2 המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש כל 20 דקות ל- Time out.

10.4.5.3 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.

10.4.5.4 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

10.4.5.5 בפנייה יש לציין את שם הקול הקורא, המועד האחרון להגשת ההצעות, ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.

10.4.5.6 זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד. מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות 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 קובץ קו כחול בפורמט PDF הכולל את תחום הרשות המקומית והמבנים/המתחמים המתאימים להתחדשות מגרשית בהתאם לתנאי קול קורא זה.

10.8.3 הצהרת מהנדס הרשות המקומית, המצורפת **כנספח ב'.**

10.8.4 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח ג'.**

10.8.5 הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח ד'.**

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 להכנת תכניות התחדשות מגרשיות או תכניות כוללות, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות להכריז על זוכים נוספים במסגרת קול קורא זה, לפי המדרג כמפורט בקול קורא זה, או לצאת בקול קורא חדש.

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 סוג התוצר.

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.

11.7 מתן הסיוע כפוף לקיומו של תקציב, והרשות הממשלתית רשאית לבטל או לצמצם את היקף הקול הקורא בהתחשב בתקציב שיעמוד לרשותה.

12. **רשימת נספחים:**

נספח א' טופס הגשת ההצעה

נספח ב' הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית

נספח ג' התחייבות הרשות המקומית

נספח ד' הוראת קיזוז

נספח ה' נתוני הרשות הממשלתית בדבר מספר יחידות דיור בהיתרים שהוצאו בין השנים 2020-2024 מתוקף תמ"א 38

נספח ו' נתוני הרשות הממשלתית בדבר משך זמן הוצאת היתרי בנייה (בחודשים)

נספח ז' תכולת תכנית מגרשית לפי סעיף 70 א לחוק

נספח ח' תכולת תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב)(2) לחוק (מפורטת בחלקה)

נספח א'

טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא להכנת תכנית התחדשות מגרשית/כוללת

לכבוד
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
רח' בית הדפוס 12
ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: **הצעה לקול קורא מס' 10/2025 להכנת תכנית התחדשות**

☐ **מגרשית**

☐ **כוללת**

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 **PDF** בו מסומנים הקו הכחול של תחום הרשות המקומית והמבנים/המתחמים המתאימים להתחדשות מגרשית בהתאם לתנאי קול קורא זה.

ד. חוות דעת מפורטת של שמאי מטעם הרשות המקומית בדבר המחיר הממוצע למ"ר בנוי בישוב בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן).

ה. הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית המצורפת **כנספח ב'**.

ו. אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע.

ז. התחייבות הרשות המקומית, בנוסח המצורף **כנספח ג'**.

ח. הוראת קיזוז, בנוסח המצורף **כנספח ד'**.

גזבר הרשות המקומית	**ראש הרשות המקומית**
חותמת+חתימה	**חותמת+חתימה**

נספח ב'

הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית

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

1. מחיר ממוצע למ"ר בנוי בישוב

המחיר למ"ר ממוצע בנוי לדירת 4 חדרים 100 מ"ר ביישוב בעסקאות מכר של דירות חדשות בלבד (לא כולל עסקאות במסגרת מחיר למשתכן) שבוצעו ביישוב החל מינואר 2025 הוא _____ ₪ (מצורפת חוות דעת מפורטת של שמאי מטעם הרשות המקומית)- (בהתאם לסעיף 5.4 ו-7.3)

ידוע לי כי נתון זה ייבחן על ידי הרשות הממשלתית וקביעתה בנושא (בין אם נמוכה או גבוהה מהמחיר המצוין לעיל) תהיה סופית.

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

☐ סה"כ מספר מבנים להתחדשות בתחומי הרשות המקומית_____

☐ (בהתאם לסעיף 5.2)

3. העדר תכנית מגרשית:

על הבניינים המתאימים להתחדשות מגרשית –

☐ לא חלה תכנית מפורטת המסדירה את אופן ההתחדשות המגרשית בכלל שטח הרשות המקומית ושניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, ובכלל זאת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (בהתאם לסעיף 5.3)

☐ חלה תכנית התחדשות מגרשית המסדירה את ההתחדשות בכלל היישוב, ובכלל זאת תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38, אשר תוקפה יפוג ביום _____.

4. **עבודת רקע תכנונית:**

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

4.1.1.מסמך מדיניות מאושר להתחדשות מגרשית לפי סעיף 7.2*

פרטי עורך מסמך המדיניות	נושא מסמך המדיניות	מועד אישור מסמך המדיניות	מועד תום תוקף מסמך המדיניות

***) יש לצרף המסמך או קישור**

4.1.2.מסמך תכנוני אחר לפי סעיף 7.2*

עורך המסמך	סוג המסמך	נושא המסמך	מועד אישור המסמך

***) יש לצרף המסמך או קישור**

5. בהתאם לסעיף 7.5 מצב הרשות המקומית:

☐ מדד הפריפריאליות לשנת 2020 של הלמ"ס הינו_____.

☐ מדד החברתי - כלכלי לשנת 2021 של הלמ"ס הינו_____.

6. **אפקטיביות וחשיבות התכנית להתחדשות העיר** (בהתאם לסעיף 7.6)-

- מגבלות תשתית על תהליכי התחדשות עירונית – תיאור מגבלות תשתית ידועות בתחומי תחבורה, מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותשתיות אחרות המאפשרות או מגבילות את היקף תהליכי ההתחדשות בעיר : _____
_____
_____.
- תיאור מידת ההשפעה הצפויה לתכנית על תהליכים חברתיים וכלכליים הכרוכים בהתחדשות עירונית ברשות המקומית : _____
_____
_____.
- פירוט יוזמות תכנוניות קיימות ו/או בתהליך :_____
_____
_____.
- מצורפת **עמדת מתכנן/ת המחוז** במינהל התכנון לחשיבות קידום הליך התכנון המוצע והמפורט לעיל.

7. ידוע לי כי הניקוד בקול הקורא לעניין מספר יחידות דיור שנוספו במסגרת התחדשות מגרשית ולעניין משך זמן הוצאת ההיתרים יינתן על בסיס המידע המצוי בידי הרשות הממשלתית, כמפורט ב**נספחים ה' ו-ו'** וכי השגות על מידע זה יש להגיש במסגרת הליך שאלות ותשובות, בהתאם לסעיף 9 לקול הקורא.

ולראייה באתי על החתום,

_____

מהנדס/ת הרשות המקומית

אישור

אני הח"מ, עו"ד _____, היועץ המשפטי של הרשות המקומית _____, מאשר בזה כי ביום _____, הופיע/ה בפני מר/גב' _____,מהנדס/ת הרשות המקומית המוכר/ת לי באופן אישי, ולאחר שהזהרתיו/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.

_____ _____

תאריך **חתימה וחותמת**

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, ולפעול ככל יכולתה לקידומם במוסדות התכנון, בשיתוף פעולה עם צוותי התכנון של הרשות הממשלתית.
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 לפי תכנית חיזוק.
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 (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן 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 מגרשית או תכנית כוללת להתחדשות עירונית 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 שהרשות המקומית לא תעמוד בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, תהא רשאית הרשות הממשלתית להודיע לרשות המקומית על ביטול הזכייה, בכל שלב. במקרה זה, 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 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 הוראת הקיזוז המצורפת **כנספח ד'** לקול קורא זה.

_____	_____
גזבר הרשות המקומית	**ראש הרשות המקומית**
חותמת+חתימה	**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) 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 מס' 10/2025 לרשויות המקומיות להכנת תכניות מגרשיות (תכניות המחליפות את תמ"א 38) ותכניות כוללות להתחדשות עירונית, 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.

_____	_____
גזבר הרשות המקומית חותמת+חתימה	ראש 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.

_____	_____
תאריך	**חתימה וחותמת**

נספח ה'

נתוני הרשות הממשלתית בדבר מספר יחידות דיור בהיתרים שהוצאו בין השנים 2020-2024 מתוקף תמ"א 38

ישוב	כמות היתרים	סכום יח"ד תוספת	ישוב	כמות היתרים	סכום יח"ד תוספת
			כרמיאל	1	6
אזור	3	43	מזכרת בתיה	2	29
אילת	4	38	מעלות-תרשיחא	1	0
אשדוד	123	2361	נהרייה	46	392
בית שמש	5	109	נס ציונה	8	129
בני ברק	139	165	נתניה	21	285
בת ים	119	2838	עכו	16	133
גבעת שמואל	1	10	עפולה	6	0
גבעתיים	54	723	פרדס חנה-כרכור	3	6
גדרה	2	0	פתח תקווה	153	3125
גן יבנה	1	42	קריית אונו	15	215
גני תקווה	2	25	קריית אתא	45	285
דימונה	5	50	קריית ביאליק	23	136
הוד השרון	9	238	קריית גת	1	36
הרצלייה	57	805	קריית טבעון	1	15
זכרון יעקב	4	30	קריית ים	5	135
חדרה	6	37	קריית מוצקין	22	190
חולון	76	1083	קריית שמונה	1	7
חיפה	209	2017	ראשון לציון	99	1066
טבריה	18	18	רחובות	28	429
טירת כרמל	9	501	רמלה	4	23
יבנה	14	239	רמת גן	201	3033
יהוד	3	30	רמת השרון	48	788
ירושלים	299	2648	רעננה	77	1430
כפר סבא	36	595	תל אביב -יפו	740	8850

נספח ו'

נתוני הרשות הממשלתית בדבר משך זמן הוצאת היתרי בנייה (בחודשים) לשנת 2020-2024

יישוב	ממוצע של משך זמן (בחודשים) מבקשה עד לקבלת ההיתר	יישוב	ממוצע של משך זמן (בחודשים) מבקשה עד לקבלת ההיתר
אזור	100	עפולה	12
אילת	21	פרדס חנה-כרכור	12
אשדוד	53	פתח תקווה	39
בית שמש	59	קריית אונו	51
בני ברק	29	קריית אתא	22
בת ים	53	קריית ביאליק	33
גבעתיים	69	קריית גת	107
גבעת שמואל	43	קריית טבעון	31
גדרה	67	קריית ים	44
גן יבנה	30	קריית מוצקין	30
גני תקווה	32	קריית שמונה	39
דימונה	73	ראשון לציון	62
הוד השרון	48	רחובות	42
הרצלייה	56	רמלה	35
זכרון יעקב	27	רמת גן	64
חדרה	58	רמת השרון	41
חולון	54	רעננה	54
חיפה	47	תל אביב -יפו	45
טבריה	13		
טירת כרמל	31		
יבנה	45		
יהוד	62		
ירושלים	34		
כפר סבא	49		
כרמיאל	127		
מזכרת בתיה	78		
מעלות-תרשיחא	15		
נהרייה	35		
נס ציונה	44		
נתניה	40		
עכו	39		

נספח ז' - תכולת תכנית התחדשות מגרשית לפי סעיף 70א לחוק

תוקף ותוכן:

תכנית סטטוטורית לכל תחום העיר ולחילופין על האזורים בעיר הכוללים מבנים טעוני חיזוק, מיגון והתחדשות, המיועדת לקביעת המבנים המתאימים להתחדשות מגרשים ויצירת מסלולים ברורים לקידום ההתחדשות במגרשים אלו בדרך של הריסה ובניה או חיזוק, עיבוי ומיגון.

עבודת התכנון תאתר את כל המבנים טעוני החיזוק בעיר כהגדרתם בסעיף 70א לחוק התכנון והבניה, תקבע את התאמתם למסלול התחדשות מגרשית ותאפיין את כלי ההתחדשות הרלוונטי. ייבדק קיומם של מבנים נוספים המתאימים להתחדשות בדרך של התחדשות מגרשית ובמיוחד מבנים חסרי מיגון וככל שקיימים ייקבעו הנחיות גם למבנים אלו. העבודה תכלול התייחסות, לכל הפחות, לכל אלו:

1. סקר מצב קיים של תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה.
2. הגדרת האזורים המיועדים להתחדשות מגרשית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל אזור בהתאם לקטגוריות.
3. זכויות הבניה, קווי הבניין, צפיפות הבינוי, גובה מקסימלי לכל תא שטח המיועד לפיתוח.
4. כושר נשיאה של תשתיות ופרוגרמה.
5. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה בתחום התכנית, תוך התייחסות לנושא אחוזי המימוש לאורך הזמן וקביעת שלביות לפי הצורך.
6. בדיקה שמאית המתייחסת לרווח היזמי הצפוי למספר מבנים מייצג לפי כל מסלול.
7. קביעת הנחיות להסדרת צרכי ציבור.
8. בתכניות בערים שבתחומן חלה תמ"א 70, העבודה תכלול הכנת נספח התאמה לתמ"א זו בהתייחס לנושאים כגון רח"ק, שימושים, תמהילים וכיוצ"ב.

התוצר:

תכנית סטטוטורית הכוללת תשריט, הוראות תכנית ונספחים נושאיים (כגון נספח תבנית הבינוי, נספח תנועה, נספח נוף, נספח פרוגרמטי, נספח מים וביוב וכדו'), אשר ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מתוקפה.

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:

3 שנים.

היועצים הנדרשים:

1. אדריכל וראש צוות התכנון
2. מנהל פרוייקט
3. יועץ תנועה
4. יועץ פרוגרמה
5. שמאי
6. מודד
7. יועץ מים וביוב

נספח ח'- תכולת תכנית כוללת להתחדשות עירונית לפי סעיף 64(ב)(2) לחוק (מפורטת בחלקה)

תוקף ותוכן:

תכנית כוללת להתחדשות עירונית כהגדרתה בסעיף 64 (ב)(2) לחוק התכנון והבניה:

תכנית כוללת להתחדשות עירונית תהיה תכנית מיתאר מקומית החלה על כל שטח מרחב התכנון המקומי או על כל שטח היישוב שהתכנית חלה בתחומו, הכוללת הוראות לעניין מתחמים ואזורים להתחדשות עירונית והוראות לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, ובכלל זה כל אלה:

(א) דרכים למימוש התחדשות עירונית באזורים ובמתחמים שונים, לרבות קביעת אזורים לתכנון מתחמי לפינוי ובינוי וכן קביעת אזורים להתחדשות עירונית בדרך של חיזוק, חיזוק ועיבוי או הריסה ובנייה מחדש, ויכול שייקבעו לגבי אזור או מתחם כמה דרכים להתחדשות עירונית; לעניין זה, "תכנון מתחמי" – כהגדרתו בסעיף 70ז;

(ב) לגבי אזורים שבהם נקבעה התחדשות עירונית כאמור בפסקת משנה (א) –

(1) קביעת הוראות ותנאים למימוש התחדשות עירונית, ובכלל זה קביעת הנחיות בדבר שטחי קרקע מזעריים שיש לייעד לתחבורה, לחניה, לביוב ולתשתיות, לרבות התוויית הדרכים העיקריות בתחומה;

(2) קביעת שטחי קרקע המיועדים לשטחים פתוחים ולצורכי ציבור או קביעת הנחיות בדבר שטחים שיש לייעד לצרכים אלה, לגבי ייעודי הקרקע השונים שנקבעו בה; לעניין פסקת משנה זו, "צורכי ציבור" – כהגדרתם בסעיף 188(ב);

(3) קביעת ייעודי הקרקע והשימושים המותרים בכל אחד מהייעודים, קביעת השטח הכולל המותר לבנייה מעל הקרקע בכל ייעוד או בכלל הייעודים לרבות גובה המבנים, מספר הקומות ומספר יחידות הדיור;

נוסף על האמור לעיל, העבודה תכלול התייחסות לכל הפחות, לכל אלו:

1. סקר מצב קיים של מאפייני האזורים בעיר לרבות מאפייני האוכלוסייה, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, דרכים ותשתיות.
2. קביעת כושר נשיאה של תשתיות ופרוגרמה.
3. קביעת תוספת יחידות הדיור האפשרית בתחום התכנית, תוך התייחסות לנושא אחוזי המימוש לאורך הזמן וקביעת שלביות לפי הצורך.
4. בדיקה שמאית המתייחסת לרווח היזמי הצפוי במתחמי פינוי בינוי ובאזורים שהוגדרו להתחדשות מגרשית למספר מבנים מייצג לפי כל מסלול.
5. קביעת הנחיות לעניין היקף הבינוי ואופיו, חתכי הרחוב, נוף, תחבורה ועוד. קביעת הנחיות להסדרת צרכי ציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחומי העיר.
6. בתכניות בערים שבתחומן חלה תמ"א 70, יידרש נספח התאמה לתמ"א זו, בהתייחס לנושאים כגון רח"ק, שימושים, תמהילים וכיוצ"ב.

התוצר: תכנית סטטוטורית הכוללת תשריט, הוראות תכנית ונספחים נושאיים (כגון נספח תבנית הבינוי, נספח תנועה, נספח נוף, נספח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח מים וביוב וכדו'). החלקים בתכנית המיועדים להתחדשות מגרשית יהיה ברמה מפורטת וניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מתוקף תכנית זו באזורים אלו.

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:

4 שנים.

היועצים הנדרשים:

1. אדריכל וראש צוות התכנון
2. מנהל פרוייקט
3. יועץ תנועה
4. נוף
5. פרוגרמה
6. חברה
7. שמאי
8. מודד
9. מים וביוב
10. הידרולוגיה וניקוז
11. כלכלה
12. איכות סביבה