



קול קורא מס' 4/2026 לרשויות המקומיות להכנת תכניות להתחדשות עירונית של שכונות

1. רקע

- 1.1 הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית"), פועלת בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016, ובין היתר, לאתר אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תכניות.
- 1.2 בשנים האחרונות פרסמה הרשות הממשלתית קולות קוראים לרשויות המקומיות בישראל למימון תכניות להתחדשות עירונית ברמת השכונה. התוכניות קודמו במספר מסלולים: חלקן כתכניות מתאר סטטוטוריות, חלקן כמסמכי מדיניות וחלקן כתכניות מפורטות. כיום מקודמות כ-30 תכניות כאלו ברחבי הארץ.
- 1.3 מהניסיון שנצבר ברשות הממשלתית עולה כי תכנון המסדיר את ההתחדשות העירונית ברמת השכונה יוצר ודאות בתהליכים ומהווה כלי חשוב להנעת תהליכי התחדשות עירונית.
- 1.4 באמצעות קול קורא זה, בכוונת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לסייע לרשויות מקומיות בהכנה של מסמכי מדיניות או תכניות מפורטות להתחדשות עירונית עבור שכונות המצויות בתחומן באמצעות העמדת צוותי תכנון אשר יגבשו עבורן מסמכים אלו.
- 1.5 לצורך קול קורא זה, בכוונת הרשות הממשלתית להקצות כ-15 מלש"ח.
- 1.6 מסמכי המדיניות והתכניות המפורטות להתחדשות עירונית המוצעים במסגרת קול קורא זה, נועדו ליצור תכנון כולל להתחדשות עירונית לשכונה, באמצעות פינוי בינוי, התחדשות בניינית או שילוב של אלו, תוך התייחסות למכלול ההיבטים הנוגעים להתחדשות עירונית ברמת השכונה כהגדרתה להלן, לרבות בינוי, תנועה, נוף, תשתיות ופרוגרמה.

2. הגדרות

- 2.1 "הוועדה" – ועדת המכרזים של הרשות הממשלתית;
- 2.2 "התחדשות בניינית" – התחדשות של בניין בודד או של בניינים במגרש בודד לפי תכנית חיזוק, בין בדרך של חיזוק ובין בדרך של הריסה ובנייה;
- 2.3 "חוק התכנון והבניה" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965;
- 2.4 "חוק הרשות הממשלתית" – חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;
- 2.5 "יחידות דיור קיימות" – יחידות דיור הבנויות בפועל בשטח המוצע לתכנון בהצעה. בקול קורא זה, כל 70 מ"ר של שטח בנוי לשימושי מסחר/ תעסוקה/ תעשייה שיצוינו בנספח א-1, יחשבו כיחידת דיור אחת.



- 2.6 "יחידות דיור צמודות קרקע" - יחידות דיור בבניין המצוי במגרש המיועד למגורים, ובלבד שיש בו עד שתי יחידות דיור ולא יותר משתי קומות ;
- 2.7 "מחיר למ"ר בנוי" - המחיר הממוצע למ"ר בנוי לדירה חדשה ("יד ראשונה") בשכונה נשוא ההצעה, כפי שתקבע הרשות הממשלתית באמצעות שמאי מטעמה. קביעתה של הרשות הממשלתית לעניין זה תהיה סופית ולא ניתנת לערעור.
- 2.8 "הרשות הממשלתית" - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שהוקמה לפי חוק הרשות הממשלתית.
- 2.9 "הרשות המקומית" - רשות מקומית המגישה בקשה לקול קורא זה, באמצעות המוסמכים להתחייב לכך בשמה כדין.
- 2.10 "צפיפות בינוי נטו" - סך יח"ד קיימות + מספר יח"ד מתווספות חלקי שטח מגרשי המגורים בתחום ההצעה, בדונם.
- 2.11 "שכונה" - חלק מתחומה המוניציפלי של רשות מקומית הידוע כשכונה, וכן רובע הכולל מספר רחובות או מספר שכונות. בקול קורא זה, שכונה יכולה לכלול גם אזור גיאוגרפי מסוים, למשל לאורך קו מתעין, ובלבד שהאזור יהווה חטיבה תכנונית מובהקת והוא יעמוד בתנאי הסף שנקבעו בסעיף 5 לקול הקורא.
- 2.12 "תכנית חיזוק" - כהגדרתה בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 ;
- 2.13 "תכנית פינוי ובינוי" - תכנית במתחם שהוכרז כמתחם פינוי ובינוי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית או במתחם שקיבל אישור מקדמי להכרזה כאמור, וכן תכנית במתחם העומד בתנאים להכרזה כאמור ;
- 2.14 "תמ"א 38" - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, על תיקוניה.

3. מטרת הקול הקורא

- 3.1 מטרת קול קורא זה הינה לקדם ולעודד פעילות של התחדשות עירונית ברשויות המקומיות.
- 3.2 הרשות הממשלתית רואה חשיבות בהאצת תהליכי התחדשות עירונית באמצעות תכנון מפורט, בעיקר במקום בו יש לתכנן כאלו פוטנציאל שינוי של המתחם וסביבתו הרשות הממשלתית סבורה כי יש לקדם תכנון מסוג זה במיוחד בשכונות בהן הפעילות היזמית הפרטית היא מצומצמת, הן מבחינת החתמת בעלי הדירות והן מבחינת קידום התכנית, שכן הדבר יקל על קידום תהליכי ההתחדשות העירונית בהתאם לתכנון לעת השלמתו.
- 3.3 לצד זאת, סבורה הרשות הממשלתית כי יש מקרים בהם די בגיבוש מסמכי מדיניות לסייע בקידום תהליכי ההתחדשות העירונית. מסמכי מדיניות מייצרים שיח ציבורי במדיניות התכנון הנוגעת להתחדשות העירונית, ומסייעים לגיבוש מדיניות התואמת את צרכי הרשות המקומית, בשים לב להעדפות התושבים. בסופו של יום, מסמכי המדיניות



- מסייעים למוסדות התכנון בקבלת החלטותיהם, מקנים ודאות רבה יותר לזמים ומניעים את השוק לתכנון מפורט.
- 3.4 משכך, במסגרת קול קורא זה, מציעה הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות לבחור באחת משתי החלופות שלהלן:
- 3.4.1 הכנת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לשכונה, כמפורט **בנספח ב'**.
- 3.4.2 הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בשכונה, כמפורט **בנספח ג'**.
- 3.5 יובהר ויודגש, כי **הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות לשנות את החלופה המוצעת במסגרת קול קורא זה, בתיאום עם הרשות המקומית, ובלבד שהתכנית עומדת בתנאי הסף לאותה חלופה.**

4. הסיוע שיינתן על ידי הרשות הממשלתית

- 4.1 הרשות הממשלתית תפעל להכנת מסמכי המדיניות או התכניות המפורטות להתחדשות עירונית עבור הרשויות המקומיות שהצעותיהן תיבחרנה במסגרת קול קורא זה, באמצעות חברות מתכננות ומנהלי תכנון מטעמה.
- 4.2 מובהר בזאת, כי הרשות הממשלתית תבחר את חברת התכנון שתקדם את עבודת התכנון שתזכה ואת החברה שתנהל את התכנון, מבין החברות שזכו במכרזים שפורסמו על ידי לצורך כך, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי, ותישא בשכרן בהתאם לתעריפים ולכללים החלים עליה, ובהתאם למאפייני הפרויקטים השונים.
- 4.3 הרשות הממשלתית תישא במלוא העלויות הכרוכות בעבודות התכנון וניהולן. עם זאת, 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 לקול קורא

רשות מקומית רשאית להגיש הצעות לקול קורא זה בקשר עם שכונות שבתחומה, ובלבד שכל שכונה תעמוד בכל תנאי הסף המפורטים להלן, באופן מצטבר:

5.1 מספר יח"ד קיימות –

- 5.1.1 עבור הצעה להכנת מסמך מדיניות - בשכונה 1,000 – 2,500 יח"ד בנויות.
- על אף האמור, רשות מקומית רשאית להגיש הצעה לשכונה בה מספר יח"ד אינו נמוך מ-800 ואינו עולה על 3,000, בצירוף נימוקיה, והרשות הממשלתית רשאית לאשר הצעה זו אם השתכנעה שהשכונה המוצעת מהווה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה.



- 5.1.2 עבור הצעה להכנת תכנית מפורטת - בשכונה 700 – 1,700 יח"ד בנויות.
על אף האמור, רשות מקומית רשאית להגיש הצעה לשכונה בה מספר יח"ד אינו נמוך מ-600 ואינו עולה על 2,300, בצירוף נימוקיה, והרשות הממשלתית רשאית לאשר הצעה זו אם השתכנעה שהשכונה המוצעת הינה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה.
- 5.2 לפחות 50% ממבני המגורים בשכונה נשוא ההצעה קיבלו היתר לבנייתם עד 31.12.1992 ובלבד שמבנים אלו הם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות.
- 5.3 לכל היותר 35% מיח"ד הבנויות בשכונה הינן צמודות קרקע.
- 5.4 שיעור יח"ד המצויות בתחומן של תכניות פינוי בינוי בתהליכי תכנון –
- 5.4.1 עבור הצעה להכנת מסמך מדיניות – לפחות 50% מכלל יח"ד הקיימות בשכונה שניתן היתר לבנייתן עד 31.12.1992 אין מצויות בתחומן של תכניות מפורטות לפינוי בינוי הנמצאות בשלב סטטוטורי החל מקליטת התכנית ועד אישורה, ולא הוצא להן היתר בנייה לפי תכנית חיזוק.
- 5.4.2 עבור הצעה להכנת תכנית מפורטת – לפחות 70% מכלל יח"ד הקיימות בשכונה שניתן היתר לבנייתן עד 31.12.1992 אין מצויות בתחומן של תכניות מפורטות לפינוי בינוי הנמצאות בשלב סטטוטורי החל מקליטת התכנית ועד אישורה ולא הוצא להן היתר בנייה לפי תכנית חיזוק.
- 5.5 מחיר ממוצע למ"ר בנוי בשכונה הוא לכל הפחות 14,500 ₪.

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 כל רשות מקומית רשאית להגיש הצעות למספר שכונות להכנת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות. (לא ניתן להגיש אותה השכונה בשני המסלולים)
- 6.3 הרשות הממשלתית תבחן את ההצעות לפי שני האשכולות הבאים (כל אשכול ייבחן בנפרד):
- 6.3.1 האשכול הראשון - תכנית מפורטת להתחדשות עירונית.
- 6.3.2 האשכול השני - מסמך מדיניות להתחדשות עירונית.
- 6.4 לכל הצעה יחושב התקצוב הנדרש לפי תעריפי הרשות הממשלתית למסמכי מדיניות/תכניות מפורטות.
- 6.5 ההצעות יבחנו על פי אמות המידה המפורטות בסעיף 7 להלן, וידורגו בסדר יורד, בכל אשכול בנפרד, החל מההצעה שקיבלה את הציון הגבוה ביותר. הצעות שלא תעבורנה את ציון האיכות המינימלי 45 – ייפסלו ולא יוכלו ליזכות בקול קורא זה. הבחירה תבוצע באופן הבא:



- 6.5.1 בשלב הראשון, תזכה ההצעה המיטבית באשכול הראשון (תכנית מפורטת להתחדשות עירונית).
- 6.5.2 בשלב השני, ככל שפער הניקוד באשכול הראשון, בין ההצעה המדורגת ראשונה, להצעה המדורגת שנייה באשכול זה, אינו עולה על 10 נקודות, רשאית הרשות הממשלתית לבחור בהצעה השנייה, כהצעה זוכה נוספת, בכפוף לשיקולי תקציב.
- 6.5.3 בשלב השלישי, ייבחרו הצעות מהאשכול השני (מסמכי מדיניות) לפי סדר דירוגן, בהתאם ליתרת התקציב שנותרה לאחר החלוקה המפורטת בסעיף 6.5.1-6.5.2 לעיל.
- 6.5.4 מבלי לגרוע מהאמור, הרשות הממשלתית רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי ובכפוף לקיומו של תקציב נוסף, לבחור תכניות מפורטות נוספות, בהתאם לדירוג שנעשה ולכללי קול קורא זה.
- 6.6 ההחלטה לגבי זכייה בקול קורא זה תיעשה בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, ובכפוף לתקציב שיעמוד לרשות הרשות הממשלתית.
- 6.7 לא תוכרז כזוכה יותר מהצעה אחת בכל רשות מקומית. במקרה בו שתי הצעות של רשות מקומית הינן בעלות הדירוג הגבוה ביותר, תיבחר ההצעה עבור תכנית מפורטת. ככל ששתי הצעות של רשות מקומית לתכנית מפורטת או למסמך מדיניות קיבלו את הדירוג הגבוה ביותר, תיבחר ההצעה בה מספר יחידות הדירוג התוספתיות גדול יותר.
- 6.8 על אף האמור בסעיף 6.7 לעיל, הרשות הממשלתית שומרת לעצמה את הזכות, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לאשר שתי הצעות בתחום רשות מקומית אחת, באחד משני מקרים אלו:
- 6.8.1 אם מספר הרשויות המקומיות שיגישו הצעה העומדת בציון איכות מינימלי הקבוע בקול קורא זה יהיה נמוך ממספר ההצעות, שניתן לבחור במסגרת תקציב קול קורא זה.
- 6.8.2 אם ציון איכות ההצעה המדורגת שנייה של רשות מקומית, בה נבחרה הצעה אחת, גבוה ב-10 נקודות לפחות מציון האיכות של ההצעה בעלת הציון הגבוה ביותר של רשות מקומית בה לא נבחרה הצעה, רשאית הרשות הממשלתית להכריז כזוכה על ההצעה השנייה של הרשות המקומית בעלת הציון הגבוה יותר, כאמור, מנימוקים שיירשמו
- דוגמה: רשות א' הגישה שתי הצעות, האחת קיבלה 90 והשנייה קיבלה 89. רשות ב' הגישה הצעה אחת בלבד שקיבלה ציון 75. ההצעה הראשונה של רשות א' תוכרז כזוכה. בנוסף, לפי החריג האמור, הרשות הממשלתית רשאית להכריז גם על הצעתה השנייה של רשות א' כזוכה ולהעדיפה על הצעתה של רשות ב', וזאת מאחר והפער בין ההצעות עולה על 10 נקודות. זאת, גם אם מדובר בהצעות שנבחרו בשני אשכולות שונים.



- 6.9 יובהר כי בכל מקרה לא יתאפשר אישורן של הצעות לשתי תכניות מפורטות בתחום רשות מקומית אחת אלא רק הצעות לשני מסמכי מדיניות או לתכנית מפורטת ומסמך מדיניות.
- 6.10 היה ומספר הצעות יקבלו ציון זהה, תינתן עדיפות להצעה שלדעת הרשות הממשלתית תהיה לה ההשפעה הגדולה ביותר על תהליך ההתחדשות העירונית ברשות המקומית.
- 6.11 לאחר בחינת ההצעות, תודיע הרשות הממשלתית לרשויות המקומיות שיגישו את הצעותיהן, על החלטתה בדבר ההצעה או ההצעות שנבחרו/לא נבחרו בקול קורא זה.

7. אמות המידה לדירוג ההצעות

אמות המידה שלהלן ייבחנו אך ורק לגבי הצעות אשר עמדו בכל תנאי הסף שפורטו בסעיף 5 לעיל:

7.1 אמות מידה עבור מסמכי מדיניות

משקל	הקריטריון
20	<u>שיעור יחידות דיור תוספתיות מתוך סך יחידות הדיור הקיימות:</u> ככל ששיעור יחידות הדיור התוספתיות המוצעות ביחס לסך יחידות הדיור הבנויות בפועל בשטח ההצעה גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר. יובהר כי במספר יח"ד תוספתיות מוצעות לא יכללו יח"ד המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות כאמור בסעיף 5.4.1 לעיל, ולא יכללו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ"א 38. ככל שמספר יחידות הדיור המוצעות בהצעה עולה על פי 3 ממספר יחידות הדיור הקיימות בתחום ההצעה, על הרשות המקומית לצרף אישור מהנדס/ת הרשות המקומית כי הדבר תואם את התכנית הכוללת של הרשות המקומית או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני שאושר על ידי הוועדה המקומית, או אישור עקרוני של מתכנן/ת המחוז באשר למספר יח"ד המוצעות. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: היחס המתקבל מחלוקת מספר יחידות הדיור התוספתיות בסך יחידות הדיור הקיימות יוכפל ב-7. כאשר היחס המתקבל הוא מעל 2.85 יינתנו מלוא הנקודות.
10	<u>צפיפות הבינוי המוצעת בהצעה:</u> ככל שצפיפות הבינוי נטו המוצעת גבוהה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: צפיפות מעל 40 יח"ד/דונם – 10 נקודות ; צפיפות שבין 20-40 יח"ד/דונם – לפי דירוג יחסי בהתאם לצפיפות הבינוי המוצעת ; צפיפות מתחת ל- 20 יח"ד/דונם – 0 נקודות.
20	<u>היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית באופן יחסי לגודל היישוב:</u>



	פעילות ההתחדשות העירונית בתחום הרשות המקומית תימדד על פי מספר יחידות הדיור כמפורט להלן, בהתאם לנתוני הרשות הממשלתית, המצורפים כנספח ד' לקול הקורא, ביחס למספר יח"ד שהיו קיימות בשנת 1995, כמפורט להלן: 1. כל יח"ד המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי ובינוי או עיבוי הבנייה, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 ; 2. כל יח"ד התוספתיות בתכניות שכונתיות מפורטות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 ; 3. 30% מיח"ד התוספתיות בתכניות בנייניות ובאזורים שנקבעו להתחדשות מגרשית בתכניות שכונתיות מתאריות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 ; 4. כל יח"ד הכלולות בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 ; 5. כל יח"ד הכלולות בהיתרי בניה לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ"א 38, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 ; ככל שרשות מקומית סבורה כי בנתוני הרשות הממשלתית שפורסמו בנספח ד' יש סטייה של מעל 10% מהנתונים שבידיה, עליה לציין זאת במסגרת הצעתה לרשות הממשלתית, בצירוף אסמכתאות התומכות בעמדתה. ככל שהיחס בין סך יח"ד הכלול בתכניות ובהיתרים כאמור לעיל למספר יחידות הדיור שהיו בנויות ברשות המקומית בשנת 1995, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: מספר יחידות הדיור בתכניות ובהיתרים יחולק למספר יחידות הדיור ברשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס ויתקבל מספר המשקף את היקף הפעילות ברשות לכל הצעה. ההצעה בה ערך מספר זה יהיה הגבוה ביותר תקבל את הציון המרבי - 20 נקודות. עבור כל הצעה אחרת, הניקוד יחושב לפי חלוקת המספר המשקף את היקף הפעילות ברשות המציעה להצעה הגבוהה ביותר כפול 20.
20	ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר, וכמפורט להלן: מחיר למ"ר בנוי 14,500 עד 15,000 ₪ למ"ר – 1 נקודה מחיר למ"ר בנוי 15,001 עד 15,500 ₪ למ"ר – 2 נקודות בהתאמה, כל תוספת של 500 ₪ למחיר מ"ר בנוי - נקודה אחת מחיר למ"ר בנוי מ-24,000 ₪ למ"ר ומעלה – 20 נקודות



30	<u>תרומה לתהליכי התחדשות עירונית:</u> הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות למסמך המדיניות על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה או ברשות המקומית, על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להתחשב במידת ההשפעה הצפויה למסמך המדיניות על קידום ההתחדשות העירונית בשכונה וברשות המקומית בכלל, ביוזמות תכנוניות קיימות, בעמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע ככל שהוגשה/ניתנה, ליכולת הארגונית של הרשות המקומית לקדם תהליכי התחדשות עירונית ומחויבותה לתהליך וכיוצ"ב.
----	--

7.2 אמות מידה עבור תכניות מפורטות

משקל	הקריטריון
15	<u>שיעור יחידות דיור תוספתיות מתוך סך יחידות הדיור הקיימות:</u> ככל ששיעור יחידות הדיור התוספתיות המוצעות ביחס לסך יחידות הדיור הבנויות בפועל בשטח ההצעה גבוה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר. יובהר כי במספר יח"ד תוספתיות מוצעות לא יכללו יח"ד המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות כאמור בסעיף 5.4.2 לעיל, ולא יכללו יחידות דיור הנמצאות בהיתרים מאושרים לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ"א 38. ככל שמספר יחידות הדיור המוצע בהצעה עולה על פי 4 ממספר יחידות הדיור הקיימות בתחום ההצעה, על הרשות המקומית לצרף אישור מהנדס/ת הרשות המקומית כי הדבר תואם את התכנית הכוללת של הרשות המקומית או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני שאושר על ידי הוועדה המקומית, או אישור עקרוני של מתכנן/ת המחוז באשר למספר יח"ד המוצעות. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: היחס המתקבל מחלוקת מספר יחידות הדיור התוספתיות בסך יחידות הדיור הקיימות יוכפל ב-10. כאשר היחס המתקבל הוא מעל 1.5 יינתנו מלוא הנקודות.
10	<u>צפיפות הבינוי המוצעת בהצעה:</u> ככל שצפיפות הבינוי נטו המוצעת גבוהה יותר, כך הציון יהיה גבוה יותר. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: צפיפות מעל 40 יח"ד/דונם – 10 נקודות; צפיפות שבין 20-40 יח"ד/דונם – לפי דירוג יחסי בהתאם לצפיפות הבינוי המוצעת; צפיפות מתחת ל-20 יח"ד/דונם – 0 נקודות.
10	<u>היקף פעילות בתחום ההתחדשות העירונית באופן יחסי לגודל היישוב:</u>



	פעילות ההתחדשות העירונית בתחום הרשות המקומית תימדד על פי מספר יחידות הדיור כמפורט להלן, בהתאם לנתוני הרשות הממשלתית, המצורפים כנספח ד' לקול הקורא ביחס למספר יח"ד שהיו קיימות בשנת 1995, כמפורט להלן: 1. כל יח"ד המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי ובינוי או עיבוי הבנייה, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025; 2. כל יח"ד התוספתיות בתכניות שכונתיות מפורטות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 3. 30% מיח"ד התוספתיות בתכניות בנייניות ובאזורים שנקבעו להתחדשות מגרשית בתכניות שכונתיות מתארייות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 4. כל יח"ד הכלולות בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025; 5. כל יח"ד הכלולות בהיתרי בנייה לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ"א 38, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025; ככל שרשות מקומית סבורה כי בנתוני הרשות הממשלתית שפורסמו בנספח ד' יש סטייה של מעל 10% מהנתונים שבידיה, עליה לציין זאת במסגרת הצעתה לרשות הממשלתית בצירוף אסמכתאות התומכות בעמדתה. ככל שהיחס בין סך יח"ד הכלול בתכניות ובהיתרים כאמור לעיל למספר יחידות הדיור שהיו בנויות ברשות המקומית בשנת 1995, בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר. הניקוד ייקבע באופן שלהלן: מספר יחידות הדיור בתכניות ובהיתרים יחולק למספר יחידות הדיור ברשות המקומית בשנת 1995 על פי נתוני הלמ"ס ויתקבל מספר המשקף את היקף הפעילות ברשות לכל הצעה. ההצעה בה ערך מספר זה יהיה הגבוה ביותר תקבל את הציון המרבי - 10 נקודות. עבור כל הצעה אחרת, הניקוד יחושב לפי חלוקת המספר המשקף את היקף הפעילות ברשות המציעה להצעה הגבוהה ביותר כפול 10.
15	היקף היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 בתחום התכנית הפעילות תימדד על פי מספר היתרי הבנייה שניתנו מתוקף תמ"א 38 בתחום ההצעה עד 31.12.2025, ביחס למספר המבנים הקיימים בתחום זה. הניקוד ייקבע באופן שלהלן:



	הצעה שמספר היתרי הבניה שניתנו בתחומה מתוקף תמ"א 38 ביחס למספר המבנים הקיימים בתחום ההצעה הוא הנמוך ביותר, תקבל את הציון המרבי (15 נק') והיתר ידורגו באופן יחסי.
20	<u>כדאיות כלכלית:</u> ככל שמחיר למ"ר בנוי בשכונה גבוה יותר, כך יינתן ציון גבוה יותר, וכמפורט להלן: מחיר למ"ר בנוי 14,500 עד 15,000 ₪ למ"ר – 1 נקודה מחיר למ"ר בנוי 15,001 עד 15,500 ₪ למ"ר – 2 נקודות בהתאמה, כל תוספת של 500 ₪ למחיר מ"ר בנוי – נקודה אחת מחיר למ"ר בנוי מ-24,000 ₪ למ"ר ומעלה – 20 נקודות
30	<u>תרומה לתהליכי התחדשות עירונית:</u> הציון יינתן על פי התרומה שצפויה להיות לתכנית מפורטת על תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונה או ברשות המקומית, על פי שיקול דעתה של הרשות הממשלתית ועל בסיס נימוקים שיוצגו במסגרת ההצעה. בכלל זה, תהיה הרשות הממשלתית רשאית להתחשב במידת ההשפעה הצפויה לתכנית בשכונה וברשות המקומית בכלל, ביוזמות תכנוניות קיימות (פרטית ו/או ציבורית) ובמידת הבשלות של יוזמות אלה, סיכוי מימוש יוזמות אלה ורצון והתארגנות של התושבים, בעמדת מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע ככל שהוגשה/ניתנה, ליכולת הארגונית של הרשות המקומית לקדם תהליכי התחדשות עירונית וכיוצ"ב.

8. התחייבויות הרשות המקומית הזוכה

- 8.1 הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של מסמך המדיניות/ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בהתאם לאמור בהצעתה, ובכלל זה לעניין הצפיפות המוצעת, ולפעול ככל יכולתה לקידום במוסדות התכנון, ועם 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 בתחום השכונה או באזורים סמוכים שיש לה או עשויה להיות לה השפעה על התחדשות השכונה, לרבות הגשת בקשות להיתר מכוח תמ"א 38 או לפי תכנית התחדשות בניינית.
- 8.3 מועצת הרשות המקומית תפעל לאשר את הכרזת שטח תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שהוכנה לפי קול קורא זה, כעל מתחם לפינוי ובינוי בהתאם לסעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית.
- 8.4 הרשות המקומית מתחייבת לקיים הליכי שיתוף ציבור בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ולפי לוחות זמנים שייקבעו.



- 8.5 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.
- 8.6 לעת הוצאת היתרי בנייה מכוחה של תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שהוכנה לפי קול קורא זה, הרשות המקומית מתחייבת לגבות מיזמים את עלויות הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון והקצאה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, ולהעביר סכומים אלה לידי הרשות הממשלתית. ככל שהרשות המקומית לא תגבה סכומים אלה מהיזמים, תישא הרשות המקומית בתשלום הוצאות אלה עבור הרשות הממשלתית. למען הסר ספק יובהר כי התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים רלבנטית רק להכנת תכניות מפורטות הכוללות לוח איזון והקצאה, ואינה רלבנטית למסמכי מדיניות.
- 8.7 הרשות המקומית מתחייבת לפעול לאימוץ מדיניות ההתחדשות העירונית לשכונה כפי שתקבע במסמך מדיניות או כשלב מקדים להכנת תכנית מפורטת על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים. כמו כן, תפעל הרשות המקומית לפרסם את המדיניות האמורה באתר האינטרנט העירוני, מיד לאחר אימוצה כאמור. יובהר כי מסמך מדיניות יאומץ הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית.
- 8.8 הרשות המקומית מתחייבת שלא לבצע שינויים מהותיים במסמך מדיניות להתחדשות עירונית, לכל הפחות במשך שלוש שנים ממועד אימוצו ע"י הוועדה המחוזית.
- 8.9 הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) מטעמה ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית.
- 8.10 הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית המפורטת/מסמך המדיניות לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ככל שמקודמת תכנית כזו, ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית, וכן לפעול ליידוע או פרסום הליכי התכנון בהתאם לחוק התכנון והבנייה, לרבות משלוח הודעות אישיות ופרסום בעיתונות ועל גבי שלטים, לעת הפקדת התכנית או אישורה, וזאת בעצמה ועל חשבונה.
- 8.11 מובהר כי, ככל שהרשות 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 להשבתה בפועל לרשות הממשלתית. לצורך כך, תחתום הרשות המקומית על הודעת 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 הקורא דרך עמוד הפרסום באתר מינהל הרכש באמצעות לחיצה על כפתור "להגשת שאלות והצעות" **עד ליום 28.10.2026 בשעה 15:00**. המציע ימלא עבור כל שאלה את מספר הפרק/נספח ואת מספר הסעיף.

9.2 כנס מציעים יתקיים באמצעות היועדות חזותית (זום), **ביום 18.10.2026 בשעה 16:00** 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 18.10.2026 בשעה 12:00**. הרשות להתחדשות 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 להתחדשות בכתב ובכנס המציעים ירוכזו במסמך אחד (להלן: "**פרוטוקול שאלות ותשובות**"), שיפורסם במערכת יהלום, באתר האינטרנט של הרשות להתחדשות ובאתר מינהל הרכש הממשלתי.

9.4 הרשות להתחדשות אינה מחויבת לנוסח השאלה ובכלל זה היא רשאית, בעת ניסוח תשובות ההבהרה, לקצר נוסח של שאלה או לנסח מחדש.

9.5 פרוטוקול השאלות והתשובות יחתם ע"י הרשות המקומית, יצורף לבקשה ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הקול הקורא.

9.6 רק תשובות בכתב יחייבו את הרשות להתחדשות.

10. אופן הגשת הבקשה ומסמכי הקול קורא

10.1 הגשת בקשה לקול הקורא תבוצע באופן מקוון, באמצעות מערכת יהלום וזאת לא יאוחר **מיום 12.11.2026 בשעה 15:00**, אלא אם קבעה הרשות להתחדשות, בהודעה שתפורסם בעמוד פרסום הקול הקורא באתר מינהל הרכש הממשלתי, דרך הגשה אחרת בקול הקורא. במקרה כאמור על המציע לפעול בהתאם להוראות שפרסמה הרשות להתחדשות בדף הקול הקורא.

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

10.3 הליך הגשת הבקשות במערכת כולל שני שלבים:

10.4 פעולות במערכת ההזדהות



10.4.1 מגיש הבקשה, אשר טרם נרשם למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש להירשם למערכת ולאחר השלמת תהליך ההרשמה, לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת הבקשות.

10.4.2 מגיש בקשה, אשר רשום למערכת ההזדהות הלאומית, יידרש לאמת את זהותו לצורך מעבר לשלב הגשת הבקשה.

10.4.3 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).

10.4.4 פרטים נוספים על אודות הליך ההרשמה מפורטים בקישור זה.

10.4.5 לאחר השלמת ההזדהות, המערכת תעביר את מגיש הבקשה באופן אוטומטי לתיבת הפרסום הרלוונטית. על המציע לוודא כי במערכת להגשת הבקשות מופיע שם ומספר הפרסום המבוקש על ידו.

10.5 פעולות במערכת יהלום

10.5.1 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.

10.5.2 במסגרת הגשת הבקשה, על המציע לפעול בהתאם להנחיות שתופענה במערכת יהלום, למלא את כלל השדות שנדרש באופן ברור ובהתאם להנחיות המערכת, ולעלות למערכת את הקבצים הנדרשים, בהתאם להוראות ההליך.

10.5.3 לאחר השלמת הגשת הבקשה במערכת, תתקבל הודעה "הצעתך נשלחה בהצלחה" והמציע יוכל להוריד את מסמך הבקשה, מסמך הבקשה הינו מסמך חתום דיגיטלי של הבקשה ומהווה אסמכתא לבקשה שהוגשה. המסמך ישלח למציע גם באמצעות הדואר האלקטרוני. מסמך הבקשה האחרון שנשלח יוצג גם במערכת.

10.5.4 מציע יוכל לעדכן את הצעתו כל עוד לא חלף המועד האחרון להגשת הבקשה.

10.5.5 במקרה שבו לאחר שהוגשו הצעות בתיבה, ערך המזמין שינוי במסמכי הקול הקורא (למעט שינוי במועדים), הצעות שהיו בתיבה תבוטלנה ותעבורנה למצב טיוטה. מציע המעוניין להגיש את הצעתו בהתאם לתנאי המעודכנים, יידרש להגיש בקשה מחדש.

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

10.5.7 במסגרת הגשת הבקשות במערכת, ישנן מגבלות טכניות שונות כגון :

10.5.7.1 ניתן לעלות עד 10 קבצים, כאשר גודל מקסימאלי של כל קובץ (עד 15MB).



10.5.7.2 פרק הזמן שבו המערכת מתנתקת בהיעדר פעולה של משתמש (20 דקות ל-Time out).

10.5.7.3 מגבלות טכניות נוספות - על מנת להכיר את שאר מגבלות המערכת, באחריות מגיש הבקשה לקרוא, מבעוד מועד, את המדריך להגשת הצעות באמצעות תיבת הגשות דיגיטלית. בנוסף, לרשותו של מגיש הבקשה [חומרי הדרכה](#), אשר נועדו לסייע בהגשת הצעות בהצלחה.

10.5.8 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> בפנייה יש לציין את שם ההליך, המועד האחרון להגשת הבקשות ובמקרה הצורך לצרף צילומי מסך.

10.5.10 זמן ההמתנה מרגע משלוח הפנייה ועד לחזרת נציג שירות, לא יעלה על 4 שעות בטווח שעות פעילות המוקד.

10.5.11 מוקד התמיכה אינו מתחייב לספק מענה לפניות אשר תתקבלנה בזמן קצר מ-4 שעות, מהמועד האחרון להגשת הצעות.

10.5.12 מציע אשר מגיש את הצעתו כאשר נשארו פחות מ-4 שעות להגשת בקשות, לוקח על עצמו סיכון שבמקרה של תקלה נציג השירות לא יספיק לפתור את הבעיה הטכנית או לענות על שאלתו.

10.6 המציע נושא באחריות הבלעדית להגשת הבקשה לפני המועד האחרון להגשת הצעות. 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: <http://www.mr.gov.il> וכן מאתר הרשות להתחדשות, שכתובתו: <http://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 מסמכי הקול הקורא המלאים וכלל נספחיו, לרבות הסכם המסגרת, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית, בצירוף פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.

10.9 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.

הבקשה שתוגש לאחר המועד האחרון להגשת הצעות לא תובא לדיון ותיפסל על הסף.



11. על הרשות המקומית להגיש את הצעתה בצירוף המסמכים הנדרשים בהתאם

לקול הקורא, ובכלל זה:

- 11.1 טופס הגשת בקשה המצורף **כנספח א'**.
- 11.2 מסמכי הקול הקורא המלא, חתומים על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 11.3 פרוטוקול שאלות ותשובות חתום על ידי מורשי החתימה של הרשות המקומית.
- 11.4 תשריט או מפה בהם מסומנים גבולות השכונה.
- 11.5 הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית המצורפת, **כנספח א-1**.
- 11.6 אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי).
- 11.7 התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספח א-2**.
- 11.8 הוראת קיזוז, המצורפת **כנספח א-3**.
- 11.9 אסמכתאות להיקף פעילות התחדשות עירונית (אופציונלי).
- 11.10 קובץ קו כחול של גבולות השכונה בפורמט PDF.
- 11.11 אין לערוך כל שינוי או התנאה במסמכים המצורפים כנספחים לקול הקורא.

12. 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/ תכניות מפורטות 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, ובהתאם לשיקוליה.
- 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 חלופת התכנון שנבחרה לשכונה נשוא הצעה שתוגש.



11.6 הרשות הממשלתית רשאית להחליט על הפסקת עבודת צוותי התכנון במקרה והרשות המקומית איננה עומדת בהתחייבויותיה לפי קול קורא זה, ויחול האמור בסעיף 8.11 לעיל.
מתן הסיוע כפוף לקיומו של תקציב, והרשות הממשלתית רשאית לבטל או לצמצם את היקף הקול הקורא בהתחשב בתקציב שיעמוד לרשותה.

13. רשימת נספחים:

- נספח א' טופס הגשת ההצעה
- נספח א-1 הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית
- נספח א-2 התחייבות הרשות המקומית
- נספח א-3 הוראת קיזוז
- נספח ב' תכולת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
- נספח ג' תכולת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית
- נספח ד' נתוני הרשות הממשלתית בנושא מספר יחידות דיור עבור השנים 2015-2025



נספח א'

טופס הגשת הצעה במסגרת קול קורא להכנת תכניות להתחדשות עירונית של שכונות

לכבוד

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

רח' בית הדפוס 12

ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: הצעה לקול קורא מס' 4/2026 להכנת תכנית להתחדשות עירונית של שכונה

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:

- ☐ שם הרשות המקומית: _____
- ☐ השכונה בה מבוקש לקדם תכנון התחדשות עירונית: _____
- ☐ פרטי איש קשר ברשות המקומית:
- שם: _____
- תפקיד: _____
- מס' טלפון: _____
- דואר אלקטרוני של איש הקשר: _____
- ☐ החלופה המבוקשת: (סמן X במשבצת המתאימה):
- ☐ מסמך מדיניות להתחדשות עירונית
- ☐ תכנית מפורטת להתחדשות עירונית
- ☐ 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 מסומנים גבולות השכונה.
- ד. הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית המצורפת, כנספח א'-1.
- ה. תכנית כוללת/ מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני החלים על השכונה המוצעת, או אישור מתכנן/ת המחוז במינהל התכנון לקידום הליך התכנון המוצע (אופציונלי - ככל שמספר היחידות התוספתיות הוא יותר מפי 2.5 ממספר יחידות הדיור הקיימות,



לעניין אמת מידה ראשונה בסעיף 7.1 או ככל שמספר היחידות התוספתיות הוא יותר מפי 4 ממספר יחידות הדיור הקיימות, לעניין אמת מידה ראשונה בסעיף 7.2).

ו. התחייבות הרשות המקומית, המצורפת **כנספת א-2**, חתומה כדין.

ז. הוראת קיזוז, המצורפת **כנספת א-3**, חתומה כדין.

ח. אסמכתאות להיקף פעילות התחדשות עירונית (אופציונלי)

ט. קובץ קו כחול של גבולות השכונה בפורמט PDF.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה



נספח א-1
הצהרת מהנדס/ת הרשות המקומית

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

1. נתוני השכונה המוצעת לתכנון

1.1. השכונה נשוא ההצעה מצויה בתחומה המוניציפלי של הרשות המקומית ושטחה הוא כמסומן בתשריט או במפה ובקובץ קו כחול המצורפים להצעה.

1.2. מאפייני השכונה הם כמפורט להלן:

- 1.2.1. שטח השכונה - _____ דונם.**
- 1.2.2. אורך רחוב מסחרי, ככל שקיים - _____ מטרים.**
- 1.2.3. השיפוע הממוצע בתחום השכונה - _____.**
- 1.2.4. שטחי מסחר/ תעסוקה/ תעשייה קיימים - _____ מ"ר.**
- 1.2.5. מספר המבנים בשכונה - _____.**
- 1.2.6. שטח כולל של המגרשים המיועדים למגורים בשכונה - _____ דונם.**
- 1.2.7. מספר יחידות הדיור הבנויות בשכונה הוא _____.**

עבור מסמך מדיניות: ככל שמספר יחידות הדיור נמוך מ- 1,000 או עולה על 2,500 (אך בטווח הקבוע בסעיף 5.1 לקול הקורא) – השכונה מהווה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה, מטעמים אלו:

עבור תכנית מפורטת: ככל שמספר יחידות הדיור נמוך מ- 700 או עולה על 1,700 (אך בטווח הקבוע בסעיף 5.1 לקול הקורא) – השכונה מהווה חטיבה תכנונית מובהקת העומדת בפני עצמה, מטעמים אלו:

- 1.2.8. מספר התושבים בשכונה - _____.**
- 1.2.9. מבנים שניתן היתר לבנייתם עד 1.1.1980 והם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות - _____% ממבני השכונה.**



1.2.10. מבנים שניתן היתר לבנייתם בין 1.1.1980 ובין 31.12.1992 והם בני שתי קומות מעל הקרקע לפחות ויש בהם ארבע יחידות דיור לפחות - % _____ ממבני השכונה.

1.2.11. מספר יחידות דיור בשכונה המצויות בהליך סטטוטורי ו/או בתכניות מאושרות מפורטות להריסה ובניה, בין לפי תכנית פינוי בינוי - _____ .

1.2.12. מספר יחידות דיור בשכונה שהוצא להן היתר לפי תכנית חיזוק - _____ .

1.2.13. יחידות צמודות קרקע - % _____ מיח"ד הבנויות בשכונה.

1.2.14. צפיפות בנייה קיימת למגורים בשכונה - _____ יח"ד לדונם נטו.

1.2.15. מאפיינים מיוחדים בשכונה ובסביבתה הקרובה - מערכת הסעת המונים קיימת/ מתוכננת, שכונה גובלת בחוף ים או בשמורת טבע, זיהום קרקע, קרבה למפגעים סביבתיים/ אקוסטיים, אזור תעסוקה או מסחר, אחר (יש לסמן בעיגול את המאפיין הקיים ולפרט למטה).

פירוט: _____

2. התכנון המוצע (לפי מתווה ראשוני):

2.1. אומדן מספר יחידות דיור מוצעות (קיימות + תוספתיות) - _____ .

ככל שקיימת תכנית מתאר כוללת לרשות המקומית שנמצאת בתהליכים/אושרה או מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני ברמה שכונתית/אזורית/עירונית שאושר ע"י הוועדה המקומית, המתייחסים לקיבולת יחידות הדיור בשטח השכונה – יש להתייחס להתאמה בין אומדן מספר יחידות הדיור בהצעה זו לקיבולת:

2.2. ככל שמספר יחידות הדיור המוצע גבוה משמעותית ביחס לסך יחידות הדיור הקיימות (מעל פי 3 במסמך מדיניות או מעל פי 4 בתכנית מפורטת):

☐ המספר תואם את מספר יחידות הדיור המתוכנן בשכונה בתכנית כוללת/

מסמך מדיניות/ מסמך תכנוני (מחק את המיותר).

☐ מתכנן/ת המחוז אישר/ה עקרונית את מספר יחידות הדיור המוצע במסמך

הרצ"ב.



- 2.3. צפיפות בנייה מוצעת למגורים - _____ יח"ד לדונם נטו.
- 2.4. היקפי מסחר ותעסוקה מוצעים - _____ מ"ר.
- 2.5. היקפי שטחים מוצעים למבני ציבור - _____ מ"ר.
3. הרשות המקומית סבורה כי יש בנתוני הרשות הממשלתית **סטייה של מעל 10%** מהמצב בפועל לעניין מספר יחידות הדיור שפורסמו בנספח ד' לקול הקורא, במספר יח"ד בתכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה/ תכניות שכונתיות מפורטות/ תכניות בנייניות ואזורים שנקבעו להתחדשות מגרשית/ תכניות שכונתיות מתאריות שהוחלט על הפקדתן, הופקדו או אושרו בין 1.1.2015 עד 31.12.2025 / מספר יח"ד הכלולות בהיתרי בניה שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 / מספר יח"ד הכלולות בהיתרי בנייה לפי תכנית חיזוק, לרבות תמ"א 38, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025 (מחק את המיותר).
לראייה, מצורפות אסמכתאות מתאימות לעניין מספר יח"ד בפועל.
4. **התרומה העשויה להיות לתכנון השכונה לתהליכי התחדשות עירונית ברשות המקומית ובשכונה (בהתאם לאמות המידה בסעיף 7) (לפרט ולנמק):**

ולראייה באתי על החתום,

מהנדס/ת הרשות המקומית

אישור



אני הח"מ, עו"ד _____, היועץ/ת המשפטי/ת 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 צפוי/ה 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 ומשמים כמורשי
החתימה מטעמה מתחייבים כדלקמן:

1. הרשות המקומית מתחייבת לשתף פעולה עם הרשות הממשלתית, ללוות את הליכי הקידום והתכנון של מסמך המדיניות/ התכנית המפורטת להתחדשות עירונית בהתאם לאמור בהצעתה, ובכלל זה לעניין הצפיפות המוצעת, 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, או לפי תכנית לעמידות בפני רעידות אדמה לפי סעיף 70א לחוק התכנון והבנייה.
3. מועצת הרשות המקומית תפעל לאשר את הכרזת שטח תכנית מפורטת להתחדשות עירונית, שהוכנה לפי קול קורא זה, כעל מתחם לפינוי ובינוי בהתאם לסעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית.
4. הרשות המקומית מתחייבת לקיים הליכי שיתוף ציבור בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית ולפי לוחות זמנים שייקבעו.
5. 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.
6. הרשות המקומית מתחייבת לפעול ליידוע ופרסום הליכי התכנון, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, לרבות שליחת הודעות אישיות לבעלי עניין ופרסום בעיתונות או על גבי שילוט, לעת ההפקדה או האישור של התכנית, וזאת בעצמה ועל חשבונה.
7. הרשות המקומית מתחייבת לגבות מיזמים את עלויות הוצאות עריכת התכנית הכוללות לוח איזון והקצאה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, ולהעביר סכומים אלה לידי הרשות הממשלתית. ככל והרשות המקומית לא תיגבה סכומים אלה מהיזמים, תישא הרשות המקומית בתשלום הוצאות אלה עבור הרשות הממשלתית. מובהר כי התחייבות הרשות המקומית לגבות את הוצאות התכנון מיזמים רלבנטית רק להכנת תכנית מפורטת הכוללת לוח איזון והקצאה ואינה רלבנטית למסמכי מדיניות.



8. הרשות המקומית מתחייבת לפעול לאימוץ מדיניות ההתחדשות העירונית לשכונה כפי שתקבע במסמך מדיניות או כשלב מקדים להכנת התכנית המפורטת על ידי מוסדות התכנון הרלוונטיים. כמו כן, תפעל הרשות המקומית לפרסם את המדיניות האמורה באתר האינטרנט העירוני, מיד לאחר אימוצה כאמור.
9. הרשות המקומית מתחייבת שלא לבצע שינויים מהותיים במסמך המדיניות להתחדשות עירונית, לכל הפחות במשך שלוש שנים ממועד אימוצו ע"י הוועדה המחוזית.
10. הרשות המקומית מתחייבת כי נציג בכיר מטעמה (בדרגת מנהל מחלקה ומעלה) ישתתף בכל הישיבות והדיונים הנוגעים לקידום התכנון, ככל שיוזמן על ידי הרשות הממשלתית.
11. הרשות המקומית מתחייבת לפעול להבאת התכנית המפורטת/ מסמך המדיניות לדיון בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, לפעול לפרסום הודעה על הכנת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבנייה, ככל שמקודמת תכנית כזו, ולקבוע תנאים לפיהם יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, לפי הנחיית הרשות הממשלתית. זאת, בין היתר, כדי למנוע קידום תהליכים העשויים לסכל את מימוש התכנית.
12. 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.

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 לקיזוז 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/ת 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 לרשויות המקומיות להכנת תכניות התחדשות עירונית של שכונות, 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/ת 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.

ראש הרשות המקומית
חותמת+חתימה

גזבר הרשות המקומית
חותמת+חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד _____, המשמש/ת כיועץ/ת המשפטי/ת של הרשות המקומית _____, מאשר/ת בזאת כי הוראת הקיזוז שבנדון חתומה כדין על-ידי מורשי החתימה המוסמכים של הרשות המקומית ומחייבת אותה.

חתימה וחותמת

תאריך



נספח ב'

תכולת מסמך מדיניות להתחדשות עירונית

תוקף ותוכן:

מסמך מנחה שאינו סטטוטורי, המיועד להתוות מדיניות כוללת להתחדשות עירונית בשכונה ולסייע לוועדה המקומית בקידום תהליכי התחדשות עירונית והתייחסות ליוזמות בשכונה. המסמך יציג כיוונים להתחדשות בהתבסס על אומדנים והערכות ויכלול הוראות גמישות. יודגש כי אין הכוונה להכנת תכנית מפורטת עם סט נספחים מדויק ובעל תוקף חוקי. המסמך יכלול, לכל הפחות, את הנושאים הבאים:

1. סקר מצב קיים של מאפייני השכונה, לרבות מאפייני האוכלוסייה הקיימת, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, מערכת הדרכים והתשתיות.
2. הגדרת המתחמים/ אזורים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל מתחם/ אזור.
3. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור האפשרית באזורים להתחדשות עירונית בהתאם לניתוח כושר הנשיאה הפרוגרמטי, התנועתי והתשתיתי של השכונה..
4. קביעת הנחיות להיקף הבינוי ואופיו, צפיפות הבינוי, חתכי הרחוב, נוף, תנועה ועוד.
5. קביעת הנחיות לעניין צרכי הציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחום השכונה.
6. בדיקה שמאית עקרונית (לא בדיקה לפי תקן 21, ללא בדיקת נסחים והיתרים).

התוצר:

חוברת מרכזת/ דו"ח מסכם הכולל:

1. התייחסות תמציתית לרקע המצב הקיים ומאפייני השכונה.
2. הנחיות כוללות לתכנון השכונה, עקרונות תכנון, נפחי הבנייה, יעדים כמותיים של מספר יחידות הדיור המוצע והפריסה המרחבית שלהן.
3. הנחיות להכנת תכניות מפורטות.
4. הנחיות ספציפיות לפי מתחם/ אזור בשכונה.
5. הנחיות לנושאי קיבולת, תשתיות, פרוגרמה ושלביות

יש לצרף נספח תבנית בינוי ומתחמי תכנון ונספח משולב לתשתיות, תנועה ונוף.

קנה מידה:

קנה המידה של מסמך המדיניות יהיה 1:1250, כאשר תיגדר בדיקה מפורטת יותר בקנה מידה של 1:500 באזורים נבחרים.

לו"ז משוער לאימוץ על ידי הוועדה המחוזית:

כשנה וחצי.

היועצים הנדרשים:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| 10. יועץ חברה ושיתוף ציבור | 1. אדריכל וראש צוות התכנון |
| 11. יועץ כלכלי – בהתאם לצורך | 2. מנהל פרויקט |
| 12. יועץ סביבה – בהתאם לצורך | 3. יועץ תנועה |
| 13. יועץ שימור – בהתאם לצורך | 4. יועץ נוף |
| 14. יועץ בה"ת – בהתאם לצורך | 5. יועץ פרוגרמה |
| | 6. שמאי |
| | 7. מודד |
| | 8. יועץ מים וביוב |
| | 9. יועץ הידרולוגיה וניקוז |



נספח ג'

תכולת תכנית מפורטת להתחדשות עירונית

תוקף ותוכן:

תכנית בעלת תוקף סטטוטורי לשכונה המיועדת לעבות את המרקם הבנוי ולאפשר תוספת של מגורים, מסחר ותעסוקה באמצעי התחדשות עירונית שונים (התחדשות מגרשית, פינוי בינוי וכדומה). התכנית תבחן בראייה כוללת את אפשרויות ההתחדשות העירונית בשכונה, תוך התייחסות, לכל הפחות, להיבטים אלו:

1. סקר מצב קיים של מאפייני השכונה, לרבות מאפייני האוכלוסייה הקיימת, תבנית הבינוי הקיימת, מבני הציבור, שטחי המסחר והתעסוקה, מערכת הדרכים והתשתיות.
2. הגדרת המתחמים המיועדים להתחדשות עירונית וקביעת מסלולי ההתחדשות המתאימים לכל מתחם.
3. התכנית תגדיר את זכויות הבניה, קווי הבניין, צפיפות הבינוי, גובה מקסימלי לכל תא שטח המיועד לפיתוח.
4. קביעת קיבולת תוספת יחידות הדיור הצפויה בתחום התכנית, תוך התייחסות לנושא אחוזי המימוש לאורך הזמן וקביעת שלביות לפי הצורך.
5. בדיקה שמאית המתייחסת לרווח היזמי הצפוי לכל מתחם בתחום התכנית.
6. קביעת הנחיות לעניין היקף הבינוי ואופיו, חתכי הרחוב, נוף, תחבורה ועוד.
7. קביעת הנחיות להסדרת צרכי ציבור, מערכת הדרכים והתשתיות בתחום השכונה.

התוצר:

תכנית סטטוטורית הכוללת תשריט, הוראות תכנית ונספחים נושאים (כגון נספח תבנית הבינוי, נספח תנועה, נספח נוף, נספח חברתי, נספח פרוגרמטי, נספח מים וביוב וכדו'). ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה מתוקף תכנית זו.

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:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| 12. אגרונום | 1. אדריכל וראש צוות התכנון |
| 13. יועץ חשמל ותקשורת – בהתאם לצורך | 2. מנהל פרוייקט |
| 14. יועץ כלכלי – בהתאם לצורך | 3. יועץ תנועה |
| 15. יועץ שימור – בהתאם לצורך | 4. יועץ נוף |
| 16. יועץ בה"ת – בהתאם לצורך | 5. יועץ פרוגרמה |
| | 6. שמאי |
| | 7. מודד |
| | 8. יועץ מים וביוב |
| | 9. יועץ הידרולוגיה וניקוז |
| | 10. יועץ חברה ושיתוף ציבור |
| | 11. יועץ סביבה |



נספח ד'

נתוני הרשות הממשלתית בנושא מספר יחידות דיור עבור השנים 2015-2025

יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו לפי תכנית חיזוק לרבות תמ"א 38	יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי	יח"ד בתכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה*	ישוב
0	0	664	אבן יהודה
0	0	50	אום אל פחם
0	0	86	אופקים
0	1,028	7,370	אור יהודה
0	0	1,750	אור עקיבא
142	280	4,813	אזור
178	0	1,742	אילת
10,846	1,846	16,198	אשדוד
0	0	3,869	אשקלון
0	0	2,125	באר יעקב
67	242	13,460	באר שבע
0	0	165	בית דגן
0	0	245	בית שאן
173	1,813	8,799	בית שמש
3,667	106	3,911	בני ברק
0	0	178	בנימינה גבעת עדה
8,119	6,149	21,097	בת ים
46	511	2,546	גבעת שמואל
3,247	2,720	16,433	גבעתיים
0	0	472	גדרה
90	0	0	גן יבנה
171	0	204	גני תקווה
210	0	0	דימונה
1,473	0	2,031	הוד השרון
4,619	1,256	7,728	הרצלייה
326	128	0	זכרון יעקב
714	2,937	16,652	חדרה
6,081	1,538	23,531	חולון
7,386	4,799	15,416	חיפה
0	0	340	חצור הגלילית
363	0	2,531	טבריה
739	0	7,726	טירת כרמל
1,085	1,361	4,728	יבנה
243	2,489	4,483	יהוד
0	0	2,147	יקנעם עילית



יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו לפי תכנית חיזוק לרבות תמ"א 38	יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי	יח"ד בתכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה*	ישוב
9,818	11,942	98,351	ירושלים
0	0	850	כפר יונה
2,443	244	7,170	כפר סבא
10	0	2,308	כרמיאל
85	1,865	33,569	לוד
0	0	1,241	מבשרת ציון
0	0	260	מגדל העמק
0	0	72	מודיעין מכבים רעות
76	0	1,184	מזכרת בתיה
0	0	200	מטולה
0	0	0	מעלות-תרשיחא
1,453	361	15,928	נהרייה
0	0	2,228	נוף הגליל
693	218	4,509	נס ציונה
8	0	3,565	נשר
0	0	6,500	נתיבות
2,213	6,051	12,595	נתניה
506	0	130	עכו
62	0	13	עפולה
0	0	867	עתלית
37	0	971	פרדס חנה-כרכור
9,579	2,594	21,133	פתח תקווה
0	0	172	צפת
0	224	24	קדימה-צורן
1,728	4,424	10,710	קריית אונו
1,927	0	214	קריית אתא
1,263	0	2,858	קריית ביאליק
60	1,601	8,362	קריית גת
33	0	0	קריית טבעון
591	609	11,880	קריית ים
1,046	0	194	קריית מוצקין
12	195	721	קריית מלאכי
11	0	1,526	קריית שמונה
0	0	1,164	קריית עקרון
5,443	537	5,183	ראשון לציון
1,722	816	17,444	רחובות
85	848	22,426	רמלה
13,527	2,700	18,885	רמת גן



יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו לפי תכנית חיזוק לרבות תמ"א 38	יח"ד מוצעות בהיתרים שניתנו בפרויקטים של פינוי בינוי	יח"ד בתכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה*	ישוב
2,585	1,499	3,960	רמת השרון
5,440	444	5,614	רעננה
0	0	515	שדרות
0	0	905	שלומי
30,393	4,052	47,588	תל אביב-יפו
0	0	1,040	תל מונד
142,834	70,427	568,519	סה"כ

* מספרי יחידות הדיור חושבו בהתאם לעקרונות אלו :

- ☐ כל יחידות הדיור המוצעות בתכניות מפורטות לפינוי בינוי או עיבוי הבניה, שמוסד התכנון המוסמך לאשר החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025.
- ☐ כל יחידות הדיור התוספתיות בתכניות שכונתיות מפורטות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025.
- ☐ 30% מיחידות הדיור התוספתיות בתכניות בנייניות ובאזורים שנקבעו להתחדשות מגרשית בתכניות שכונתיות מתאריות, שמוסד התכנון המוסמך לאשרן החליט על הפקדתן, הפקיד אותן או אישר אותן, מאז 1.1.2015 ועד 31.12.2025.