
 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 1 מתוך 21

שם הנוהל	-90.05B התחדשות עירונית	מס' שורה במפתח	1.1.3- התחדשות עירונית 2.12.1- קרקע משלימה להתחדשות עירונית
סימוכין	חוקים <ul style="list-style-type: none"> • חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016 • תקנות חובת המכרזים, תשנ"ג - 1993 קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל¹ (להלן: קובץ החלטות המועצה) <ul style="list-style-type: none"> • פרק 3.3 – שדרוג תשתיות בשכונות ותיקות – ישן מול חדש • פרק 3.4 – מימון ביצוע מבני ציבור – הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה) • פרק 4.1 – הקצאת קרקע עירונית – כללי • פרק 4.4 – עקרונות לתשלום בשל עסקה למכר עודפי עפר • פרק 4.5 – סימן א' – הוראות כלליות – מכרז פומבי • סימן ג' – הגבלה על השתתפות במכרז • פרק 5.6 – התחדשות עירונית 		
פטור	חוק לא חל- חוק חובת מכרזים אינו חל לאור חוקים ספציפיים. מתבסס על חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016 סעיף 16 א'.		
מטרות	שורה 1.1.3: מגורים; מסחר מבנים ומוסדות ציבור; מסחר ותעשייה שורה 2.12.1: מגורים; מסחר ותעסוקה		
תאריך פרסום	24.12.2020		
באחריות אגף בכיר שווק ומכרזים ואגף בכיר עסקאות			
הנוהל מעדכן את הנוהל שפורסם בתאריך 30.12.2018 מהות העדכון: <ul style="list-style-type: none"> - נוספו בסימוכין מספרי פרקים בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (להלן: קובץ החלטות המועצה) ובהתאם בוצע העדכון בגוף הנוהל. - ההגדרות בנוהל הותאמו לנוסח בקובץ החלטות המועצה. העדכון אושר בצוות מפתח ב 14.10.2020			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהוראות אגף או בהנחיות מנהל			


¹ החלטות מועצת מקרקעי ישראל (מבוטלות):

- החלטה מס' 1565 מיום – 18/10/2018, קרקע, היוון וחיידוש יובל חכירה במקרקעין במגזר העירוני – מגורים, תעסוקה, מוסדות ציבור.
- החלטה מס' 1544 מיום 21/05/2018, מימון ביצוע מבני ציבור- הוצאות פיתוח נוספות (הוראת שעה)
- החלטה מס' 1519 מיום 15/11/2017, התחדשות עירונית.
- החלטה מס' 1495 מיום - 20/11/2016, עקרונות לתשלום בגין עסקה למכר עודפי עפר.
- החלטה מס' 1467 מיום - 08/05/2016, פרסום מכרזים.
- החלטה מס' 1444 מיום - 08/11/2015, שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות "ישן מול חדש".
- החלטה מס' 1116 מיום - 10/09/2007, מניעת השתתפות במכרזי המיניהל – סרבני רישום

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 2 מתוך 21


תוכן עינים

- [סעיף 1 - רקע כללי ומדיניות](#)
- [סעיף 2 - פטור מדמי היתר למיזמי התחדשות עירונית](#)
- [סעיף 3 - הסכמת רמ"י למיזמי התחדשות עירונית](#)
- [סעיף 4 - הגדרות](#)
- [סעיף 5 - מסמכי חובה](#)
- [סעיף 6 - תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך](#)
- [סעיף 7 - דגשים למסלולי ההקצאה](#)
 - [סעיף 7.1 - כללי](#)
 - [7.1.1 תנאי סף לכל המסלולים בפטור ממכרז ובמכרז](#)
 - [7.1.2 היקף יחידות הדיור](#)
 - [7.1.3 מכסות הקצאה \(במסלולי מכרז, קול קורא, רשויות מקומיות\)](#)
 - [סעיף 7.2 - הקצאת קרקע משלימה בפטור ממכרז](#)
 - [7.2.1 הקצאה בפטור לשטח כלוא או צמוד דופן](#)
 - [7.2.1.1 כללי](#)
 - [7.2.1.2 תנאים להקצאה](#)
 - [7.2.1.3 תנאים במקרה בו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה](#)
 - [7.2.1.4 מחיר הקרקע המשלימה](#)
 - [7.2.2 מסלול רשויות מקומיות - יעוד והקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה](#)
 - [7.2.2.1 כללי](#)
 - [7.2.2.2 תנאים במקרה בו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה](#)
 - [7.2.2.3 קביעת מחיר הקרקע המשלימה](#)
 - [סעיף 7.3 - הקצאת קרקע משלימה במכרז](#)
 - [7.3.1 כללי](#)
 - [7.3.2 סוגי מכרזים: קול קורא, מכרז פומבי, מכרז אופציה, מכר חלקי](#)
 - [7.3.2.1 תנאי סף](#)
 - [7.3.2.2 תבחינים לבחירת המתחם](#)
 - [7.3.2.3 מסלול מכרז פומבי](#)
 - [7.3.2.4 מסלול קול קורא](#)
 - [7.3.2.5 מיזם ללא התקשרות עם יזם -מכרז אופציה או מכר חלקי](#)
- [סעיף 7.4 - חילופי מגרשים](#)
- [סעיף 7.5 - ניווד זכויות](#)
- [סעיף 8 - תנאים מיוחדים בעסקה](#)
- [סעיף 9 - שיעורי תשלום](#)
- [סעיף 10 - סמכויות אישור העסקה](#)
- [סעיף 11 - סמכות אישור עסקה במחשב](#)
- [סעיף 12 - סמכויות חתימה על החוזה](#)
- [סעיף 13 - השלמת העסקה](#)
- [סעיף 14 - נספחים](#)

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 3 מתוך 21

1. רקע כללי ומדיניות

1.1	<p>עקב מחסור בקרקע זמינה למגורים, בעיקר במרכזי הערים בארץ, גדל הצורך הלאומי בקידום מימוש מיזמי התחדשות עירונית באופן המאפשר ניצול מרבי ומיטבי של הקרקע לטובת מגורים.</p>
1.2	<p>בנוהל זה מוסברים המסלולים השונים להקצאת מגרשי השלמה במכרז ובפטור ממכרז והתנאים הנלווים לכל אחד מהם, ובנוסף, יחסי הגומלין בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י), הרשות להתחדשות עירונית והרשויות המקומיות לשם יישום התהליך.</p>
1.3	<p>מטרת התהליך היא לקדם מיזמים להתחדשות עירונית לשם הגדלת היצע יחידות הדיור בתוך הערים ושדרוג המרקם הוותיק הקיים. תהליך זה יבוצע על ידי העמקת מעורבותן של הרשויות המקומיות בתהליכי ההתחדשות העירונית, אשר יקבלו תמרוץ מיוחד בחתימה על הסכמי גג עם רמ"י ו/או עם משרד הבינוי והשיכון.</p>
1.4	<p>מסלולי ההקצאה כפי שיפורטו להלן הינם:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הקצאת קרקע משלימה בפטור ממכרז: לחוכרים/ יזם לשטח כולו או צמוד דופן, מסלול רשויות מקומיות למגרש השלמה. • מכרזים: קול קורא, מכרז פומבי, מכרז אופציה או מכרז מכר חלקי (קומביניציה).
1.5	<p>רמ"י רשאית להקצות מגרשי השלמה אך ורק בהתאם להוראות נוהל זה. רמ"י לא תתמוך, לא תאשר ולא תחתום על תכניות להתחדשות עירונית אשר כוללות תנאים להקצאת מגרשי השלמה או כוללות הוראות בדבר ייחוד מגרשים לצורך הקצאתם למגרשי השלמה שלא בהתאם לנוהל זה.</p>
1.6	<p>בעסקאות המבוקשות לגבי מקרקעין שבעלותן רשות הפיתוח או מדינת ישראל או קרן קיימת לישראל, אשר קיימת פרצלציה לגבי כל המגרשים שבתחומם ואשר אושרה לגביהם תכנית להתחדשות עירונית כאמור- תחתום רמ"י על שטרי מכר עם בעלי זכות החכירה בבניין רווי, בהתאם להוראות המפורטות בקובץ החלטת המועצה. רמ"י לא תהא צד לעסקת שינוי הניצול לביצוע המיזם, ולא תיתן התחייבויות לרישום משכנתא ו/או כל הליך רישומי אחר.</p>
1.7	<p>אם מגרש השלמה נכלל בתכנית השיווקים של רמ"י לשנתיים הסמוכות למועד ההקצאה, תנאי לשריון הקרקע יהיה שהתכנית להתחדשות עירונית כבר הופקדה.</p> <p>כלל זה לא חל על אינפילים (מגרשים לא מבונים ביעוד סחיר, הממוקמים בשכונות ותיקות). במקרים בהם מגרש השלמה עונה להגדרת אינפילים, הנהלת רמ"י, בהוועצות עם הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את תוקף ייעוד הקרקע כמגרש השלמה בשנתיים לכל תקופה ועד לתקופה של 8 שנים בסה"כ.</p>
1.8	<p>על ייעוד ו/או הקצאת מגרשי השלמה יחולו הכללים והעקרונות שתקבע הנהלת רמ"י בדבר הבטחת מימוש תכנית להתחדשות עירונית בנוגע לבנייה במגרש השלמה ובמתחם ההתחדשות העירונית, בין היתר, באמצעות העמדת ערבויות וכן לוחות זמנים לתחילת הבנייה ולסיומה. אם הזוכה לא יעמוד בלוחות זמנים אלו, יושב המגרש לרמ"י או יבוטל ייעודו לאותו מיזם התחדשות עירונית.</p>
1.9	<p>לא ייעוד ו/או יוקצה מגרש השלמה אלא עבור תכנית התחדשות עירונית בלבד.</p>
1.10	<p>אם לא הופקדה או אושרה התכנית במועדים הקבועים בנוהל זה, תבוטל התחייבות רמ"י לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית כל טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י.</p>
1.11	<p>לא ייעוד ו/או יוקצה מגרש השלמה אלא אם התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למגורים במתחם להתחדשות עירונית.</p>


	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 4 מתוך 21

<p>1.12 לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה אלא ברשות מקומית, אשר הכינה, לכל הפחות, תכנית אב/מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לאשר במקרים חריגים פטור מדרישה זו.</p> <p>למרות האמור לעיל, דרישה זו לא תחול במסלול הקצאה בפטור לשטח אשר הינו כלוא או צמוד דופן, ובמסלול הקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה למתחם התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות.</p>
<p>1.13 לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה, אלא אם הרשות להתחדשות עירונית בדקה כי מוצו אופציות אחרות כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרשות המקומית בחנה אפשרות לפיה תקצה מגרש המיועד לצורכי ציבור לטובת שיפור הכדאיות הכלכלית של התכנית להתחדשות עירונית. • הרשות המקומית הסכימה להעביר לצורך כך מגרש המיועד לצורכי ציבור שווה ערך שבתחום שיפוטה לבעלות המדינה, בנוסף להקצאת מגרש ההשלמה וזאת, בכפוף לבדיקת הרשות המקומית בדבר צורכי ציבור עתידיים נדרשים.
<p>1.14 גבייה בגין הוצאות פיתוח:</p> <ul style="list-style-type: none"> • במרחבים מרכז, תל אביב וירושלים ברמ"י - במסגרת שיווק מגרש ההשלמה או הקצאתו בפטור ממכרז - רשאית רמ"י לגבות הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות, ובתנאי שההוצאות שנגבו תשרתנה אך ורק את מתחמי ההתחדשות העירונית. שאר עלויות הפיתוח יהיו בהתאם לעלויות שנקבעו לאתר שבו מצוי מגרש ההשלמה. • במרחבים צפון, חיפה ודרום ככלל לא ייגבו הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות, אלא אם תקבע הנהלת רמ"י אחרת. <p>מנהלי המרחבים יוועצו בנושא עם מנהל אגף פיתוח ביחס לסעיף זה.</p>
<p>1.15 החוכרים או היזם מטעמם יישאו בתשלום היטל השבחה, אם יידרש, לוועדה המקומית, בגין מקרקעין שהושבחו במסגרת התכנית להתחדשות עירונית, ורמ"י לא תשפה אותם בגין תשלום זה; החוכרים או היזם מטעמם יהיו אחראים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ככל שייקבעו, וכן לכל הליך בעניין זה, גם אם לפי התכנית להתחדשות עירונית, נקבע כי האחריות, כאמור, תחול על רמ"י.</p>
<p>1.16 ערך התמורה שתשולם למדינה בגין יחידות דיור שבבעלות ו/או בניהול המדינה או מי מטעמה, יהיה זהה לערך מפתח הפיצוי שיינתן לכלל הדיירים/חוכרים בבניין, על פי תכנית האיחוד והחלוקה.</p>
<p>1.17 בגין יחידות דיור הרשומות על שם המדינה ו/או המנוהלות על ידה או מטעמה, תתיר רמ"י ליזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה על החלקה שבבעלות המדינה, שלפיה, במקרה שלא תמומש העסקה מכל סיבה שהיא, תאשר המדינה העברת זכויות לצורכי מימוש. זאת, בתנאי שמקבל הזכויות יהא אזרח ישראלי או תושב קבע, כהגדרתו בחוק, ובלבד שמקבל הזכויות יעמוד בכל התנאים ו/או ההתחייבויות של מעביר הזכויות.</p>

2. פטור מדמי היתר למיזמי התחדשות עירונית

2.1 תנאי לפטור מתשלום דמי היתר

כאשר ייעוד המגרש לפי המצב התכנוני שלפני הבנייה החדשה הינו לבנייה רוויה בלבד או לייעוד משולב לבנייה רוויה ולמסחר/תעסוקה, ובלבד שבחלקים המיועדים בתכנית הקודמת למסחר/תעסוקה נרכשה זכות הבעלות, בין אם השתנה מיקום המגרש ובין אם לאו (למעט סעיף 2.2.6 להלן).

	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 5 מתוך 21

2.2 במקרים הבאים לא תגבה רמ"י דמי היתר

- 2.2.1 תוספת בנייה ליחידת דיור לגביה קיים חוזה חכירה מהוון בבניין רווי קיים בקרקע עירונית.
- 2.2.2 תוספת יחידות דיור בבניין רווי קיים בקרקע עירונית אשר כל יחידות הדיור בו מהוונות.
- 2.2.3 הריסת בניין רווי קיים ובניית אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש השתנה ובין אם לאו.
- 2.2.4 בניית חניון תת קרקעי, המשמש את דיירי יחידות הדיור במגרש הזכאי לפטור מדמי היתר, לרבות מתחת לשטחים ציבוריים.
- 2.2.5 תוספת זכויות בנייה שאושרה מכוח תכנית מתאר ארצית מס' 38, ובלבד שהקרקע היא קרקע עירונית.
- 2.2.6 דירה ציבורית- הריסה ובנייה מחדש או תוספת זכויות בנייה ו/או יחידות דיור לבניין קיים בקרקע עירונית, שאיננו בניה רוויה בקרקע עירונית.

2.3 כאשר ייעוד המגרש על פי התכנית הקודמת אינו רק למגורים בבנייה רוויה ו/או כאשר כתוצאה מהתכנית להתחדשות עירונית נוסף למגרש ייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, ישלם החוכר דמי היתר בגין הייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, (בהתאם לנוהל מס' 35.14B "שינוי ייעוד / ניצול או פיצול מגרש מגורים בבניה נמוכה, תעסוקה ומוסדות ציבור בקרקע עירונית") התשלום יחול אך ורק על שיעור השטחים שאינם בייעוד בנייה רוויה בתכנית קודמת או שנוספו בעקבות התכנית להתחדשות עירונית, ועל פי מקדם המרה² שתקבע הנהלת רמ"י, והוא יחול רק על השטחים שאינם נדרשים להבטחת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

2.4 רמ"י לא תגבה דמי היתר בגין ייעוד שאינו מגורים בתכנית להתחדשות עירונית, ובלבד ששיעור הבנייה של סך השטחים בייעוד שאינו מגורים הינו עד 30% מכלל הקיים בשטח המותר לבנייה, על פי התכנית להתחדשות עירונית, וכן שהבנייה הקיימת במגרש תיהרס, והבנייה החדשה תיועד ברובה למגורים בבנייה רוויה, ובחלק, שלא ייעוד בתכנית הקודמת למגורים, תירכש זכות הבעלות.

3. הסכמת רמ"י למיזמי התחדשות עירונית

3.1 הודעת רמ"י בדבר הסכמתה להגשת בקשה להיתר בתוכנית להתחדשות עירונית המוגשת לצורך בנייה, הכוללת מגרש שהוא מקרקעי ישראל שאינו בבעלות או בחכירה לדורות של אחר ומאפשרת חלוקה או איחוד שני מגרשים או יותר או שינוי מקומם, תינתן בכפוף לאמור להלן:


- 3.1.1 התכנית נעשתה על דרך איחוד וחלוקה. תנאי זה לא יחול על תכנית שעניינה שינוי מיקומי המגרשים בלבד.
- 3.1.2 כל הפעולות הדרושות לביצוע איחוד המגרשים, חלוקתם או שינוי מקומם לבנייה ולמכר יחידות הדיור, ובכלל זה ביטול החכירות הקיימות וביטול רישום המשכנתאות לגבי המגרשים לפני איחודם, חלוקתם או שינוי מיקומם - יהיו באחריות החוכר ו/או היזם.

3.2 רישום חכירות חדשות ומשכנתאות חדשות על המגרש המאוחד או החדש, יהיו באחריות החוכרים ו/או היזם מטעמם ועל חשבונם.

3.3 החוכרים ו/או היזם לא יבואו לרמ"י בכל דרישה ו/או טענה בנוגע לאיחוד המגרשים, חלוקתם או שינוי מיקומם כאמור.

3.4 הוספת שטח ציבורי - אם התכנית להתחדשות עירונית תכלול גם שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל (שצ"פ, שב"צ, דרכים וכד'), ושטחו של השטח הציבורי לא השתנה בין התכנית הקודמת לתכנית התחדשות עירונית, בין אם השתנה מיקומו ובין אם לאו, לא תגבה רמ"י תשלום בגין צירופו לתכנית.

² בדיקת המקדם תיעשה בהתאם לנסיבות המקרה והרף הנדרש לכדאיות הכלכלית של הפרויקט.


 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 6 מתוך 21

(בכפוף לאמור בפרק "ניוד זכויות" בסעיף 7.5 להלן).

3.5 מתן פטור ממכרז בגין הוספת מגרשים/ שטח/זכויות בנייה - אם הוספו למגרשים המקוריים בתכנית קודמת, על פי התכנית להתחדשות עירונית, שטח נוסף ו/או זכויות בנייה הנובעות ממגרש שהוא מקרקעי ישראל כמשמעו בחוק יסוד מקרקעי ישראל, תשקול רמ"י לאפשר לחוכרים ו/או ליזם מטעמם לרכוש את השטח ו/או הזכויות הנוספות בהתאם להוראות חוק חובת המכרזים ותקנותיו או בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית סעיף 16א'. החוכרים או היזם מטעמם יוכלו לרכוש את זכות הבעלות בשטח ו/או זכויות הבנייה הנוספות, כפי שייקבע בטבלת ההקצאה או בטבלאות ההקצאה והאיוון של התכנית להתחדשות עירונית. זאת, תמורת תשלום מלוא הערך, כפי שייקבע על ידי שמאי .


4. הגדרות

אינפילים	בנוהל זה -מגרשים לא מבונים בייעוד סחיר, הממוקמים בשכונות ותיקות.
בינוי- פינוי- בינוי ללא התקשרות עם יזם	רמ"י והרשות להתחדשות עירונית יפעלו לקדם מיזמים של בינוי- פינוי- בינוי ללא התקשרות עם יזם (להלן: המיזם). המיזם יופעל בעדיפות בשכונות שבהן קיימת או מקודמת תכנית להתחדשות עירונית, לרבות תכנית אב, תוך שימוש בקרקעות פנויות בניהול רמ"י בשטח של אותה רשות מקומית, וזאת בתיאום בין הרשות להתחדשות עירונית ורמ"י.
בנייה רוויה	בנייה למגורים של 2 קומות לפחות, שיש בה לא פחות מ 4 דירות -דירה אחת לפחות בכל קומה, הרשומות כבית משותף או ראויות להירשם כבית משותף על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט 1969, ואשר חלפו לגביה 10 שנים לפחות מיום קבלת האישור לאכלוס הבניין.
בעלי יחידות דיור במקבץ	קבוצת בעלי יחידות דיור המחזיקים לפחות ב-4 יחידות דיור, ומתקיימים התנאים הבאים: 1. יחידות הדיור קיבלו היתרי אכלוס- טופס 4, לפני 10 שנים ויותר. 2. פינוי יחידות הדיור מאפשר בנייה ו/או פיתוח. 3. שווי הקרקע של יחידות הדיור, לרבות זכויות הבנייה העתידיות כפי שייקבעו בתכנית האב/המתאר לשכונה, עולה על עלות יחידות התמורה שיינתנו תמורת יחידות הדיור.
דירה ציבורית	דירה שהיא בבעלות, בחכירה לדורות או בניהולה של חברה לדיור ציבורי, לרבות דירה כאמור שהבעלות או החכירה בה משותפת לכמה חברות לדיור ציבורי.
הרשות להתחדשות עירונית	הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כהגדרתה בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו- 2016 (להלן: חוק הרשות להתחדשות).
הסכם חכירה מהוון בקרקע עירונית	חוזה חכירה בקרקע עירונית, אשר מטרת החכירה ו/או הייעוד הנקובים בו הינה מגורים, תעשייה, משרדים, מסחר או מלונאות בלבד, ואשר כל דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה שנקבעו בו שולמו מראש.
יחידת אופציה	יחידת דיור אשר תשווק במכרז אופציה ואשר למדינה או למי מטעמה תהיה הזכות לרכוש בהתאם למחיר שייקבע על ידי השמאי הממשלתי או מי מטעמו.
כדאיות כלכלית	סף הרווחיות המזערי המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ובהם לא נדרשים מגרשי השלמה.
מגרש	יחידת קרקע שנקבעה בתכנית כתוצאה מפעולת חלוקה או איחוד או חלוקה, או בתשריט חלוקה או איחוד, אף אם טרם נרשמה כחלקה בפנקסי רישום המקרקעין, בין אם מותרת בה בנייה ובין אם לאו.

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 7 מתוך 21

מגרש בייעוד לבנייה רוויה	מגרש שייעודו, לפי תכנית קודמת, למגורים בלבד לארבע יחידות דיור לפחות בשתי קומות, ולפחות יחידת דיור אחת בכל קומה.
מגרש השלמה	קרקע הנדרשת כתוספת לתכנית להתחדשות עירונית, לשם הפיכתה לבעלת כדאיות כלכלית, לרבות קרקע שייעודה התכנוני אינו למגורים. זאת, לפי מקדם המרה ³ שתקבע הנהלת רמ"י.
מגרש כלוא	מגרש מבונה או שאינו מבונה בתחום התכנית להתחדשות עירונית, המצוי בין מגרשים מבונים וקיים קושי בגישה אל המגרש, ויש מקום לשווקו בפטור ממכרז לקרקע סמוכה או גובלת.
מגרש צמוד דופן	מגרש הצמוד למתחם התכנית להתחדשות עירונית או למגרשים שעליהם בנויים המבנים המיועדים לפינוי, לעניין הגדרה זו "מגרש צמוד" משמעו גם מגרש שבינו לבין המתחם להתחדשות עירונית מפרידים דרך ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או שטח פרטי פתוח ו/או מסדרון תשתיות וכיו"ב.
מכרזי אופציה	מכרז פומבי, שבמסגרתו משווקים מגרשים, לרבות מלוא זכויות הבנייה הקיימות, בהם שמורה למדינה או למי מטעמה הזכות לרכוש יחידת דיור במחיר כפי שייקבע על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו.
מכרז מכר חלקי ("קומביניציה")	מכרז פומבי, שבמסגרתו משווקים מגרשים, אשר חלק מסוים ומוסכם מכלל יחידת הדיור שבהם נבנה לטובת המדינה או מי מטעמה.
מתחם במסלול רשויות מקומיות	מתחם פינוי בינוי שהוכרז לפי סעיף 14 לחוק הרשות להתחדשות, או לפי סעיף 33 א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה, -1965 כנוסחו ערב ביטולו על ידי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו 2016.
סיום בניה	קבלת טופס 4 כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים, וטלפון) תשמ"א 1981
קרקע עירונית	קרקע הנמצאת בתחום שטח שיפוט עירייה או מועצה מקומית, ושאינה בתחום מועצה אזורית, ואשר על פי התכנית שחלה על הקרקע, אינם מיועדת לחקלאות ואינה קרקע שהוקצתה למטרות ציבוריות, למעט מגרש כלוא.
תחום התכנית	תחום השטח שעליו חלה התכנית להתחדשות עירונית, על פי התשריט שצורף לה.
תכנית להתחדשות עירונית	תכנית החלה או שתחול על מתחם מבונה ברובו בקרקע עירונית, ואשר מגדילה את זכויות הבנייה למגורים, בבניינים הרוויים או במגרשים בייעוד לבנייה רוויה, שבתחומם לפחות פי 2 בהשוואה לבנייה הקיימת בפועל. הצפיפות המוצעת בתכנית זו לא תפחת מ-20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35.
תכנית קודמת	תכנית שחלה על המתחם לפני אישור התכנית להתחדשות עירונית.

³ בדיקת המקדס תיעשה בהתאם לנסיבות המקרה והרף הנדרש לכדאיות הכלכלית של הפרויקט.


 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 8 מתוך 21

5. מסמכי חובה

5.1 מסמכי חובה להשתתפות במכרז (מכרז פומבי, קול קורא, אופציה)
<ul style="list-style-type: none"> • תכנית ראשונית (תשריט/תכנית בינוי) מוצעת ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית. • מכתב הסכמה עקרוני של מהנדס הרשות המקומית לתכנית המוצעת. • מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המרחב ברמ"י ומתכנן המחוז במינהל התכנון לתכנית המוצעת. כלל זה לא יחול במקום שבו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת. • דו"ח כלכלי או בדיקה כלכלית שנעשו בהתאם לתקן מספר 21 (בדיקה שמאית כלכלית בעניין פינוי-בינוי) בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, אשר יראה כי המיזם אינו עומד בסף הרווחיות המינימלי המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה, ואת מספר יחידות הדיור הנדרשות בקרקע המשלימה כדי להביא את המיזם לסף הרווחיות האמור. במכרז / בקול קורא ייקבעו תנאים אחידים לצורך הגשת הדו"ח הכלכלי או הבדיקה הכלכלית. • מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל מבנה וכן פרוטוקול ישיבת בעלי הדירות בה נדון הנושא. בבניין שבו 40% ומטה מהדירות הינן דירות ציבוריות לא תובאנה הדירות הציבוריות במניין בעלי הדירות מהן נדרשת הסכמה כאמור לעיל.
5.2 מסמכי חובה להקצאה בפטור ממכרז
<p>בטופס הבקשה הייעודי רשימת מסמכי חובה (הגשת כל מסמכי החובה כנדרש היא תנאי לתחילת הטיפול)</p> <p>טופס בקשה להקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית בפטור ממכרז</p>

6. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך

הערות:	תוצר היחידה:	היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:
	- במכרז: ייזום מכרז או - בבקשות בפטור ממכרז: <ul style="list-style-type: none"> • בדיקת מסמכי החובה • בדיקת עמידה בתנאי הסף ובתנאי הפטור תוך התייעצות עם מנהל המרחב ויועמ"ש המרחב, גיבוש חוות דעת ראשונית והחלטה עקרונית האם לדחות הבקשה על הסף או לקדמה. • קבלת חוות דעת מהמחלקות המקצועיות לגיבוש העסקה • הכנת העסקה לדיון בוועדות המוסמכות • משלוח מפרט כספי לאחר אישור הסופי של העסקה 	מקדם עסקות/מקדם שיווק*
בהתאם לנוהל מס' 36.01MT "הכנת עסקה במיפוי"	קליטת העסקה בממ"ג והכנת תשריט עסקה	מיפוי

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 9 מתוך 21

	דו"ח פיקוח	פיקוח
	<p>חוות דעת תכנונית וכן בדיקה של הנתונים ועמידה בכללים: -הצפיפות המוצעת של התכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ-20% מעבר לכפל הצפיפות הממוצעת לאותה הרשות המקומית הקבועה בתמ"א 35. -הכפלת מספר יחידות הדיור במתחם המתחדש פי 2 לפחות.</p>	תכנון
	דו"ח ספר הנכסים	בעלות ורישום
<p>בהתאם לנוהל מס' 34.04MT "הזמנת שומת מקרקעין"</p>	<p>-בדיקת היעדר כדאיות כלכלית של התכנית להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה. -הזמנת שומה בתיאום עם שמאי המרחב</p>	שמות
	הכנת חוברת מכרז	מכרז

* הגורם המקדם בהתאם להחלטת מנהל המרחב

7. דגשים למסלולי ההקצאה

7.1 כללי

7.1.1 תנאי סף לכל המסלולים בפטור ממכרז ובמכרז

7.1.1.1 היעדר כדאיות כלכלית של התכנית להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה.

7.1.1.2 הצפיפות המוצעת של התכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ-20% מעבר לכפל הצפיפות הממוצעת לאותה הרשות המקומית הקבועה בתמ"א 35.

7.1.1.3 הכפלת מספר יחידות הדיור במתחם המתחדש פי 2 לפחות.

7.1.1.4 המכפיל הכולל (בקרקע המשלימה והמתחדשת יחדיו) לא יעלה על 1:10 ולא יפחת מ-1:3.

7.1.2 היקף יחידות הדיור

7.1.2.1 היקף יחידות הדיור שייבנו בקרקע המשלימה מסך יחידות הדיור בפרויקט:

7.1.2.1.1 במרחב תל אביב, מרכז, חיפה וירושלים - במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 40% מסך

יחידות הדיור במתחם המתחדש ובמגרש ההשלמה יחדיו. במקרים חריגים הנהלת רמ"י רשאית לאשר עד 49% בהתאם להמלצת הרשות להתחדשות עירונית.

7.1.2.1.2 במרחב צפון ודרום - במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 60% מסך יחידות הדיור במתחם

המתחדש ובמגרש ההשלמה יחדיו. במקרים חריגים הנהלת רמ"י רשאית לאשר עד 67% בהתאם להמלצת הרשות להתחדשות עירונית.

7.1.2.1.3 הנהלת רמ"י רשאית לקבוע בהתחשב בערכי הקרקע כי לגבי רשות מקומית מסוימת במרחב ירושלים או חיפה יחול הכלל המפורט במרחבי צפון ודרום.


7.1.3 מכסות הקצאה (במסלול מכרז, קול קורא, רשויות מקומיות)

קצב הקצאת יחידות הדיור יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של רמ"י ויושפע בין השאר ממצבו התכנוני של המתחם ומכמות יחידות הדיור ששווקו בפועל.

7.1.3.1 **ברשות מקומית עמה נחתם הסכם גג:** עד 10% מהיקף יחידות הדיור לשיווק שנקבעו בהסכם

הגג. ככל שתכנית אב/מסמך מדיניות שהכינה הרשות המקומית יראו שקיים צורך בהיקף העולה

על 10%, ניתן להגדיל את ההיקף ל-15% באישור ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 10 מתוך 21

7.1.3.2 **ברשות מקומית עמה לא נחתם הסכם גג:** עד 7.5% מהיקף השיווקים בפועל בשנתיים שחלפו קודם ליום ההחלטה על ייעוד/הקצאת מגרש השלמה או מהיקף השיווקים הצפויים במהלך השנתיים הסמוכות ליום ההחלטה על הייעוד/ההקצאה, לפי הגבוה מביניהם. ככל שתכנית אב/מסמך מדיניות שהכינה הרשות המקומית יראה שקיים צורך בהקצאה בהיקף גדול יותר, ניתן להגדיל את ההיקף ל-10% באישור ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל.

7.1.3.3 **יחידות דיור תוספתיות:** יחידות דיור שתתווספנה בקרקע המשלימה כתוצאה משינויי ייעוד או מתוספת זכויות יוקצו לטובת קידום תהליכי התחדשות עירונית (מעבר למכסות המפורטות בסעיפים 5.1.3.1, 5.1.3.2). זאת, בכפוף לקביעת מתכנן המרחב ברמ"י לפיה התוספת נובעת בעיקרה מהצורך בקידום התכנית להתחדשות עירונית וכי ללא אותה תכנית הייתה התוספת לא מאושרת או שהיתה מעוכבת משמעותית.

7.2 הקצאת קרקע משלימה בפטור ממכרז

7.2.1 הקצאה בפטור לשטח כלוא או צמוד דופן

7.2.1.1 כללי

אישרה הנהלת רמ"י בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית (אשר בדקה, בין היתר, כי המיזם עומד בקריטריונים הקבועים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016), כי תכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית ההנהלה לאשר את ייעודו של מגרש השלמה, שהינו מגרש כלוא ו/או צמוד דופן לתכנית להתחדשות עירונית. שורת המפתח הרלוונטית להקצאה בפטור למיזם התחדשות עירונית היא 2.12.1.

7.2.1.2 תנאים להקצאה

7.2.1.2.1 התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 16א בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית התשע"ו-2016. המפורטים להלן:


- הענקת הזכויות היא לחוכרי המקרקעין במגרשים שעליהם בנויים מבנים קיימים הכלולים במיזם להתחדשות עירונית, למעט תכנית החיזוק (תמ"א 38), או ליזם כהגדרתו בסעיף 49ט לחוק מיסוי המקרקעין.
- הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית המליצה על הענקת הזכויות.
- השמאי הממשלתי או שמאי מקרקעין אחר שהוא הסמיך לעניין זה חיווה את דעתו כי הענקת הזכויות נחוצה כדי להבטיח את הכדאיות הכלכלית של מיזם להתחדשות עירונית.

7.2.1.2.2 נתקבל אישור שמאי מטעם רמ"י כי הכללת מגרש השלמה צמוד הדופן כחלק מתחום התכנית היא תנאי הכרחי להפיכת התכנית כולה לבעלת כדאיות כלכלית.

7.2.1.2.3 במקרים שבהם התכנית טרם אושרה נדרש אישור מתכנן המרחב ברמ"י, שלפיו מגרש השלמה צמוד הדופן ראוי שייכלל בתחום התכנית להתחדשות עירונית.

7.2.1.2.4 ניתן יהיה לייעד מגרש השלמה צמוד דופן ששטחו הסחיר יהיה עד 10 דונמים.

7.2.1.2.5 הזכויות במגרש השלמה צמוד הדופן תיועדנה לחוכרי המקרקעין, שעליהם בנויות יחידות

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 11 מתוך 21

הדיר הקיימות או ליזם מטעמם.

7.2.1.3 תנאים במקרה בו תכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה

7.2.1.3.1 רמ"י רשאית לקבוע, מקום בו התכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא ההקצאה טרם אושרה, כי מגרש השלמה יועד למתחם.

7.2.1.3.2 קבעה רמ"י כאמור, מגרש השלמה לא ישווק על ידי רמ"י ויוקצה לאחר אישור התכנית, ובלבד שהתכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנתיים מיום אישור רמ"י בדבר ייעוד מגרש השלמה למתחם.

7.2.1.3.3 הופקדה התכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעודו כמגרש השלמה בעוד שנתיים נוספות עד לאישור התכנית ולהשלמת הקצאתו של המגרש.

7.2.1.3.4 רמ"י, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, תהיה רשאית להאריך את התקופות האמורות בשנתיים נוספות, עד לתקופה מרבית של 8 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו.

7.2.1.3.5 אם לא הופקדה ו/או אושרה התכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות רמ"י לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י.

7.2.1.4 מחיר הקרקע המשלימה

7.2.1.4.1 שווי מגרש השלמה יחושב בהתאם לחלקו היחסי של שטח הקרקע של מגרש השלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התכנית, לרבות מגרש השלמה, לפי הפרוגרמה התכנונית המוצעת, מוכפל בשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבתחום התכנית המוצעת, לרבות מגרש השלמה -

$$\text{מחיר הקרקע} = \frac{\text{שטח מגרש השלמה}}{\text{סך השטחים הסחירים בתכנית}} \times \text{סך שווי הזכויות בתכנית}$$

7.2.1.4.2 שווי של מגרש השלמה ומחירו ייקבעו בשומה מטעם רמ"י ועל פי העקרונות הבאים:

7.2.1.4.2.1 לצורך הבחינה הראשונית שווי המגרש יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע לעיל, אלא אם קבע השמאי ששווי זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית. במקרה כזה יופחת שווי מגרש השלמה צמוד הדופן עד שתושג רמת הרווחיות המינימלית האמורה לעיל, אך לא פחות מ-20% מהשווי שנקבע לעיל.

7.2.1.4.2.2 המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי רמ"י לביצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים לעיל ועל פי אותה רמת רווחיות מהמיזם, ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

7.2.2 מסלול רשויות מקומיות- ייעוד והקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה למתחם התחדשות עירונית

7.2.2.1 כללי

7.2.2.1.1 אישרה הנהלת רמ"י, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, כי תכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית רמ"י לאשר את ייעודו של מגרש השלמה והקצאתו, ובלבד שהמתחם להתחדשות עירונית הוכרז כמתחם במסלול רשויות מקומיות. זאת, לאחר שהרשות המקומית הרלבנטית בחרה באותו מתחם כראוי ביותר לקבלת מגרש השלמה ולאחר שבחנה את כלל המתחמים להם נדרשת קרקע משלימה (להלן: **מגרש השלמה במסלול רשויות**).

7.2.2.1.2 ברשות מקומית אשר בתחומה קיים מיזם אחד בלבד להתחדשות עירונית הנדרש למגרש השלמה להבטחת כדאיותו הכלכלית, רשאית הנהלת רמ"י לייעד עבור המיזם את מגרש ההשלמה הנדרש ולהקצות אותו בפטור ממכרז, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה. זאת, גם ביחס למתחם התחדשות עירונית שאינו במסלול רשויות מקומיות.

7.2.2.1.3 רמ"י תשקול במסגרת שיקוליה בנוגע לייעוד והקצאת המגרש, גם את השיקולים המפורטים במסלולי "מכרז" ו"קול קורא" בשינויים המחויבים.

7.2.2.1.4 הזכויות במגרש ההשלמה במסלול רשויות תיועדנה לחוכרי המקרקעין שעליהם בנויות יחידות הדיור הקיימות או ליזם מטעמן בלבד.

7.2.2.1.5 במסלול רשויות מקומיות ייתכן שמגרש ההשלמה המיועד יוקצה במסגרת שריון כמותי של יחידות דיור או מ"ר מסחרי, במסגרת תכנית השייכים העתידית של רמ"י או בדרך אחרת שתקבע רמ"י.

7.2.2.2 תנאים במקרה בו תכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה

7.2.2.2.1 במקום שבו התכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא המכרז טרם אושרה, רמ"י רשאית לקבוע כי מגרש השלמה ייועד למתחם.


7.2.2.2.2 קבעה רמ"י כאמור, מגרש השלמה לא ישווק על ידי רמ"י, אלא יוקצה לזוכה במכרז להתחדשות עירונית לאחר אישור התכנית, ובלבד שהתכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה תוך שנה מיום אישור רמ"י בדבר ייעוד מגרש השלמה לזוכה.

7.2.2.2.3 אם הופקדה התכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש השלמה לזוכה בשנה נוספת עד לאישור התכנית ולהשלמת הקצאתו של המגרש.

7.2.2.2.4 רמ"י, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, תהיה רשאית להאריך את התקופות האמורות בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 5 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו.

7.2.2.2.5 כאשר מגרש השלמה שיועד לצורך התכנית להתחדשות עירונית המקודמת במסלול רשויות מקומיות הינו בלתי מסוים, תהיה רמ"י רשאית להאריך את המועד להפקדת התכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה נוספת. בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, תהיה רשאית להאריך את התקופות האמורות בנוהל זה בשנה אחת נוספת בלבד לכל תקופה.

7.2.2.2.6 אם לא הופקדה ו/או אושרה התכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות רמ"י לייעוד

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 13 מתוך 21

המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י.

7.2.2.3 קביעת מחיר הקרקע המשלימה

7.2.2.3.1 שווי מגרש ההשלמה יוערך בהתאם למלוא זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית המאושרת אשר תחול על המגרש במועד הקצאתו.

7.2.2.3.2 המגרש יוקצה במחיר אשר יביא את המיזם לכדי כדאיות כלכלית ולא פחות מ-20% משווי.

7.3 הקצאת קרקע משלימה במכרז

7.3.1 כללי

7.3.1.1 מנהל המרחב העסקי, לאחר הוועצות עם הרשות להתחדשות עירונית, מוסמך לאשר שיווקו במכרז של מגרש השלמה שאינו בתחום התכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תכנית להתחדשות העירונית מבין מיזמים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה.

7.3.1.2 הזכויות במגרש ההשלמה תיועדנה ותוקצינה לזוכה בהליך של מכרז או קול קורא לאחר סיום הליכי אישור התכנית להתחדשות עירונית.

7.3.2 סוגי מכרזים

- מכרז פומבי
- קול קורא
- מכרז אופציה
- מכר חלקי

7.3.2.1 תנאי סף

7.3.2.1.1 עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 7.1.1 לעיל.

7.3.2.1.2 הגשת כל האישורים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל.


7.3.2.1.3 הצפיפות המוצעת בתכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ-20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בנסיבות מיוחדות רשאית הנהלת רמ"י ועל המלצת מתכנן המרחב הרלוונטי, להפחית הצפיפות הנדרשת עד לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35.

7.3.2.1.4 קיומה של תכנית אב/מתאר להתחדשות עירונית, אשר בחנה את המתחמים הנדרשים לקרקע משלימה בתחומי הרשות המקומית.

7.3.2.2 תבחיניים לבחירת המתחם להתחדשות עירונית שיזכה במגרש ההשלמה (במסלולי מכרז וקול הקורא)

7.3.2.2.1 **היקף תוספת יחידות הדיור במתחם להתחדשות עירונית** - ככל שמספר יחידות הדיור המתווספות (נומינלית) בתכנית המוצעת גבוה יותר, לעומת יתר המיזמים, כך הציון גבוה יותר.

7.3.2.2.2 **צפיפות קיימת במתחם המתחדש** - ככל שהצפיפות נטו (יחידות דיור/דונם) במצב הקיים

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 14 מתוך 21

גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר.

7.3.2.2.3 **הסכמות בעלי הדירות במתחם המיועד להתחדשות** - על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50% תקבל ההצעה ניקוד נוסף, וזאת עד ל-80% הסכמות.

7.3.2.2.4 **המצב התכנוני של התכנית להתחדשות עירונית שחלה או תחול על המתחם** - ככל שהתכנית במצב סטטוטורי מתקדם יותר, כך הציון גבוה יותר.

7.3.2.2.5 **המחיר המוצע ליחידת דיור (כאשר מגרש ההשלמה מסוים וידוע)** - ככל שהמחיר ליחידת דיור גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר.

7.3.2.2.6 **במרכז בלבד - התאמת היקף יחידות הדיור במגרש ההשלמה לצורכי כדאיות כלכלית של המתחם להתחדשות עירונית** - ככל שמספר יחידות הדיור הנדרשות ליצירת הכדאיות הכלכלית ביחס למספר יחידות הדיור המשוקקות במגרש ההשלמה גבוה יותר, כך הציון גבוה יותר. אם הוגשה הצעה למרכז, שבה מספר יחידות הדיור הנדרשות הוא בטווח שבין 60% עד 120% ממספר יחידות הדיור שניתן לשווק במגרש ההשלמה, ייפסלו כל ההצעות הנוספות שהוגשו החורגות מטווח זה.

7.3.2.3 מסלול מרכז פומבי

7.3.2.3.1 מגרש ההשלמה יהיה כלול בתכנית מאושרת. הזוכה במרכז לא יהיה רשאי לבצע תיקון לתכנון לצורך הוספת זכויות בנייה, אלא באישור ועדת מכרזים, לאחר שנועצה עם הרשות להתחדשות עירונית, ובתנאים שייקבעו על ידן.

7.3.2.3.2 הצפיפות המוצעת בתכנית להתחדשות עירונית תהיה כמפורט בסעיף 7.3.2.1.3 לעיל.

7.3.2.3.3 קביעת מחיר הקרקע המשלימה

7.3.2.3.3.1 הערכת השמאי לצורך קביעת מחיר עבור יחידות הדיור הנדרשות לצורך השגת הכדאיות הכלכלית תעמוד על 20% משווייה המלא של זכות החכירה עבור יחידות דיור אלו.


7.3.2.3.3.2 ביחס ליתרת יחידות הדיור במגרש ההשלמה, שאינן יחידות הדיור הנדרשות, ככל שישנן, ייקבע מחיר מינימום, בנוסף למחיר המפורט בסעיף הקודם, בהתאם לכללים הנהוגים ברמ"י.

7.3.2.3.3.3 הערכת השמאי תשום את שווי הקרקע המשלימה בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות ובהתאם לתכנית המאושרת החלה על המגרש.

7.3.2.3.3.4 המחיר הסופי שיקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי רמ"י לביצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים לעיל ועל פי אותה רמת רווחיות מהמיזם, ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

7.3.2.3.3.5 הערכת שמאי לצורך קביעת מחיר עבור יחידות הדיור הנדרשות תעמוד על 20% משווייה המלא של זכות החכירה עבור יחידות אלו.

7.3.2.3.3.6 בגין יחידות הדיור העודפות - בהתאם להצעת הזוכה במרכז.

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 15 מתוך 21

דוגמה: אם במגרש ההשלמה זכויות בנייה ל-100 יח"ד ולתכנית להתחדשות עירונית נדרשות 75 יח"ד במגרש ההשלמה כדי להגיע לכדאיות כלכלית, ישלם היזם בגין 75 יח"ד 20% משוויין, ועל יתר 25 יח"ד ישלם בהתאם להצעתו במכרז.

7.3.2.3.4 מגרש השלמה במכרז פומבי במקרה שבו תכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה

7.3.2.3.4.1 במקום שבו התכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא המכרז טרם אושרה, מנהל המרחב הרלוונטי רשאי לקבוע כי מגרש ההשלמה יועד למתחם (בנימוקים שירשמו).

7.3.2.3.4.2 קבע מנהל המרחב כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי רמ"י ויוקצה לזוכה במכרז לאחר אישור התכנית, ובלבד שהתכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה תוך שנה מיום אישור מנהל המרחב בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה.

7.3.2.3.4.3 אם הופקדה התכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התכנית ולהשלמת הקצאתו של המגרש.

7.3.2.3.4.4 מנהל המרחב, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, יהיה רשאי להאריך את התקופות האמורות בשישה חודשים נוספים לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 3 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו.

7.3.2.3.4.5 אם לא הופקדה ו/או אושרה התכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות רמ"י לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י.

7.3.2.4 מכרז באמצעות קול קורא

מנהל אגף שיווק רשאי לאשר פרסום קול קורא לטובת ייעוד והקצאת מגרש השלמה, שאינו בתחום התכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תכנית שכזו ברשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה. זאת, בכפוף להמלצתה של הרשות להתחדשות עירונית ובאופן המפורט להלן:

7.3.2.4.1 במסלול זה ייתכן שמגרש ההשלמה המיועד לא יהא מסוים ובתכנית תקפה, אלא ייעוד מגרש ההשלמה ייעשה במסגרת שריון כמותי של יחידות דיור/ או מ"ר מסחרי, במסגרת תכנית השייוקים העתידית של הרשות המקומית או בדרך אחרת שיקבע מנהל אגף שיווק.

7.3.2.4.2 הצפיפות המוצעת בתכנית להתחדשות עירונית תהיה כמפורט בסעיף 7.3.2.1.3 לעיל.

7.3.2.4.3 קביעת מחיר הקרקע המשלימה

7.3.2.4.3.1 שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם למלוא זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית המאושרת, אשר תחול על המגרש במועד הקצאתו.

7.3.2.4.3.2 המגרש יוקצה במחיר אשר יביא את הפרויקט לכדי כדאיות כלכלית ולא פחות מ-20% משווי.

7.3.2.4.4 מגרש השלמה במסלול קול קורא במקרה שבו תכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה

7.3.2.4.4.1 במקום שבו התכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא המכרז טרם

אושרה, מנהל המרחב רשאי לקבוע כי מגרש ההשלמה ייעוד למתחם (בנימוקים שירשמו).

7.3.2.4.4.2 קבע מנהל המרחב כאמור, מגרש ההשלמה או היקף יחידות הדיור לא ישווקו על ידי רמ"י, אלא יוקצה לזוכה במכרז לאחר אישור התכנית, ובלבד שהתכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך. לאשרה תוך שנה מיום אישור מנהל המרחב בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה.

7.3.2.4.4.3 אם הופקדה התכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התכנית ולהשלמת הקצאתו של המגרש.

7.3.2.4.4.4 מנהל המרחב, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, יהיה רשאי להאריך את התקופות האמורות בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה מרבית של 4 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו.

7.3.2.4.4.5 כאשר מגרש ההשלמה שיועד לצורך התכנית להתחדשות עירונית הינו בלתי מסוים, מנהל המרחב באישור ההנהלה יהיו רשאים להאריך את המועד להפקדת התוכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה נוספת לכל תקופה.

7.3.2.4.4.6 אם לא הופקדה ו/או אושרה התכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות רמ"י לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי רמ"י.

7.3.2.5 מיזם ללא התקשרות עם יזם- מכרז אופציה או מכר חלקי


7.3.2.5.1 רמ"י והרשות להתחדשות עירונית יפעלו לקדם מיזמים של בינוי- פינוי- בינוי ללא התקשרות עם יזם (להלן: המיזם). המיזם יופעל, בעדיפות, בשכונות בהן קיימת או מקודמת תכנית להתחדשות עירונית, לרבות תכנית אב, תוך שימוש בקרקעות פנויות בבעלות המדינה בשטח אותה רשות מקומית, וזאת בתיאום בין הרשות להתחדשות עירונית ורמ"י.

7.3.2.5.2 שיווק קרקעות במסגרת המיזם יעשה במכרז אופציה, או במכרז מכר חלקי (קומביניציה) כהגדרתם בהחלטה זו, בתמורה לקבלת דירות עבור בעלי יחידות דיור במקבץ (להלן: דירות התמורה).

7.3.2.5.3 מכרזי אופציה או מכר חלקי (קומביניציה) יפורסמו במחיר שלא יפחת מ- 20% מהערכת השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו. מכרזי אופציה יכללו את המחיר שישולם לזוכה בגין מימוש האופציה, בהתאם למחיר השוק למ"ר מבונה באזור, על פי שומה שנערכה על ידי השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו. על אף האמור לעיל, במיזמים החלים על מעל 2,000 יחידות דיור ו/או שכונות שלמות ו/או מספר מקבצי בניינים והרשות המקומית העבירה לבעלות המדינה נכס עירוני לטובת קידום המיזם, רשאית הנהלת רמ"י להפחית המחיר עד ל- 15%.

7.3.2.5.4 הרשות להתחדשות עירונית תציע לבעלי יחידות דיור במקבץ, דירת תמורה במבנה החדש, כנגד העברת מלוא זכויותיהם במקבץ לבעלות המדינה.

7.3.2.5.5 אם המדינה ו/או מי מטעמה לא יממשו את האופציה, הזוכה יהיה רשאי למוכרן בשוק החופשי, בכפוף לתשלום ערך הקרקע עבורן בהתאם להצעתו במכרז, אלא אם רכש במסגרת המכרז את

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 17 מתוך 21

מלוא הזכויות בקרקע.

- 7.3.2.5.6 לאחר פינוי מקבץ יחידות הדיור, תפעל הרשות להתחדשות עירונית להריסת המבנים במקבץ ולשיווק המגרשים כאמור בסעיף 7.3.2.5.2 בשיתוף רמ"י.
- 7.3.2.5.7 הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה ובאשר לשלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, הערבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת הרשות להבטחת התחייבויותיהם וכיו"ב.


7.4 חילופי מגרשים

- 7.4.1 בתכנית להתחדשות עירונית החלה גם על מגרשים פנויים שבניהול רמ"י, רשאית הנהלת רמ"י לאשר הסכם החלפת מגרשים עם חוכרים או עם יזם מטעמם, שלו זכויות במגרשים בנויים בתחום התכנית, וזאת בהתאם להוראות תקנה 25(21) לתקנות חובת המכרזים התשנ"ג – 1993 ובהתאם לתנאים פרטניים שתקבע הנהלת רמ"י בנסיבות העסקה, כך שהחוכרים או היזם יקבלו מגרש פנוי בתחום התכנית ובתמורה ישיבו לרמ"י מגרש חלופי שיפונה במתחם. זאת, עם סיום הבנייה במתחם או על פי מועד שייקבע מראש, לפי המוקדם מביניהם.
- 7.4.2 הנהלת רמ"י מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה ושלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, לרבות הערבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת רמ"י להבטחת התחייבויותיהם וכיו"ב.
- 7.4.3 המגרש הפנוי יוקצה ליזם או לחוכרים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת רמ"י בנוגע להתקדמות תכנית ההתחדשות העירונית, והיזם או החוכרים יישאו בהפרשי השווי, ככל שיווצרו, בין ערך המגרש הפנוי ובין ערך המגרש החלופי, לפי ערכם המלא, כפי שייקבע בשומה. קביעת הפרשי השווי תתחשב, בין היתר, בערך מרכיב הדחייה.
- 7.4.4 גודלו של המגרש החלופי לא יעלה על 10 דונמים.

7.5 ניווד זכויות

- 7.5.1 סבר מוסד תכנון כי יש לאשר ליזם זכויות בנייה נוספות במגרש אחר, אך ורק בשל קידומו של היזם את התכנית להתחדשות עירונית, רשאית הנהלת רמ"י, לפי כללים שיקבעו ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולדיני המכרזים, לפטור את היזם מדמי ההיתר שעליו לשלם בגין המגרש האחר (כולם או חלקם), ובלבד שנתקבלה עמדת שמאי רמ"י, לפיה התכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית, כהגדרתה בהחלטה זו, ללא הקצאת הזכות במגרש האחר. זאת, בתנאי שהיזם הוא בעליו או חוכרו לדורות של המגרש הנוסף.
- עסקאות אלה יועלו לדיון והחלטה בהנהלת רמ"י.
- 7.5.2 סבר מוסד תכנון כי יש לשנות מיקומו של מגרש ציבורי שהוא מקרקעי ישראל המצוי בתחום התכנית להתחדשות עירונית, ואותר במיקום חלופי מגרש שהוא מקרקעי ישראל בייעוד האמור שניתן להכלילו בתכנית, יחולו הוראות סעיפים 3.1 ו-3.4 לעיל בשינויים המחויבים.
- 7.5.3 על אף האמור בסעיף 3.4 לעיל, סבר מוסד תכנון כי יש לשנות ייעודו של שטח ציבורי לשטח סחיר ולראות בהפרשות לצורכי ציבור מבונים כהפרשות מבונות בתוך השטחים הסחירים, תקבע הנהלת רמ"י מקדם המרה⁴ לשטחים הציבוריים, שלפיהם לא תגבה תשלום בגין הפיכת המגרש בייעוד ציבורי למגרש בייעוד סחיר.

⁴ בדיקת המקדם תיעשה בהתאם לנסיבות המקרה והרף הנדרש לכדאיות הכלכלית של הפרויקט.


 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 18 מתוך 21

8. תנאים מיוחדים בעסקה

בעסקאות אלו ישולבו התנאים המיוחדים הבאים ויתווספו אליהם תנאים מיוחדים נוספים הנובעים מאופייה של העסקה


8.1 תנאי להסכמת רמ"י לביצוע מיזם התחדשות עירונית על פי החלטה זו הינו, כי כל הפעולות הדרושות להריסה, לבנייה ולמכר הדירות, ובכלל זה ביטול החכירות הקיימות וביטול רישום המשכנתאות, רישום חכירות חדשות ומשכנתאות חדשות, יהיו באחריות החוכרים ו/או היזם מטעמם ועל חשבונם, והחוכרים ו/או היזם לא יבואו לרשות בכל דרישה ו/או טענה בקשר לנושא זה.

8.2 החוכרים או היזם מטעמם יישאו בתשלום היטל השבחה, אם יידרש, לוועדה המקומית, בגין מקרקעין שהושבחו במסגרת התכנית להתחדשות עירונית, ורמ"י לא תשפה אותם בגין תשלום זה; החוכרים או היזם מטעמם יהיו אחראים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, ככל שייקבעו, וכן לכל הליך בעניין זה, גם אם לפי התכנית להתחדשות עירונית, נקבע כי האחריות, כאמור, תחול על רמ"י.

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 19 מתוך 21

9. שיעורי תשלום

<p>א. שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם לחלק היחסי שלו מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התכנית, לרבות מגרש ההשלמה, לפי הפרוגרמה התכנונית המוצעת, מוכפל בשווי הזכויות שבתכנית המוצעת.</p> $\text{סך שווי הזכויות בתכנית} \times \frac{\text{שטח מגרש ההשלמה}}{\text{סך השטחים הסחירים בתכנית}} = \text{מחיר הקרקע}$ <p>ב. המגרש יוקצה במחיר אשר יביא את הפרויקט לכדי כדאיות כלכלית ולא פחות מ-20% משווי.</p>	מסלול מגרש צמוד דופן/כלוא
<p>א. שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם למלוא זכויות הבנייה הקיימות מכוח התכנית המאושרת, אשר תחול על המגרש במועד הקצאתו.</p> <p>ב. המגרש יוקצה במחיר אשר יביא את הפרויקט לכדי כדאיות כלכלית ולא פחות מ-20% משווי.</p>	במסלול רשויות מקומיות ו- מסלול קול קורא
<p>א. בגין יחידות הדיור הנדרשות במגרש ההשלמה כדי להביא את הפרויקט לכדאיות כלכלית - 20% מהערכת השמאי.</p> <p>ב. בגין יחידות הדיור העודפות - בהתאם להצעת הזוכה במכרז.</p> <p>ג. דוגמה: אם במגרש ההשלמה זכויות בנייה ל-100 יח"ד ולתכנית להתחדשות עירונית נדרשות 75 דירות במגרש ההשלמה כדי להגיע לכדאיות כלכלית, ישלם היזם בגין 75 יח"ד 20% משוויין, ועל יתר 25 יח"ד - בהתאם להצעתו במכרז.</p>	מכרז פומבי
<p>א. בגין יחידות הדיור הנדרשות במגרש ההשלמה כדי להביא את הפרויקט לכדאיות כלכלית - 20% מהערכת השמאי.</p> <p>ב. בגין יחידות הדיור העודפות - בהתאם להצעת הזוכה במכרז</p>	מכרז אופציה

 רשות מקרקעי ישראל	90.05B
	התחדשות עירונית
תאריך פרסום: 24.12.2020	עמוד 21 מתוך 21

11. סמכויות אישור העסקה

SLA	סמכויות אישור עסקה (כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח)	
	ראש צוות / סגן ראש צוות + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	עד 1,500,000 ₪
	מנהל מרחב + ראש תחום מרחב עסקי - כספים	מ 1,500,000 ₪ עד 7,000,000 ₪
	מנהל אגף בכיר עסקות בחטיבה העסקית + חשב הרשות	מ 7,000,000 ₪ עד 14,000,000 ₪
	מנהל החטיבה העסקית + חשב הרשות	מ 14,000,000 ₪ עד 20,000,000 ₪
	מנהל הרשות + חשב הרשות	מעל 20,000,000 ₪
	סמכויות אישור עסקה כאשר שטח העסקה הוא מעל 20 דונם*:	
		כל הסכומים המופיעים בטבלה זו מתייחסים לערך הקרקע בעסקה ללא מע"מ ופיתוח
	מסלול ירוק	עד 5,000,000 ש"ח
	מסלול ירוק + מסלול אדום + וועדת פטור	מעל 5,000,000 ש"ח

12. נספחים

12.1	טופס בקשה להקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית בפטור ממכרז
12.2	דף שירות - הקצאת קרקע משלימה להתחדשות עירונית

אפרת שטראוס מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים	אריאל מזוז מנהל אגף בכיר עסקאות	אילן דגני מנהל אגף בכיר שווק ומכרזים
---	---	--