

**הצעה לתיקון פרק משנה 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל**  
**התחדשות עירונית**

1. בתוקף סמכותה לפי סעיף 3 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החליטה מועצת מקרקעי ישראל ביום \_\_\_\_\_ לתקן את קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כלהלן:
    2. בסעיף 5.6.8 :
      - (א) בכותרת השוליים אחרי "משלימה" יבוא "או הכנסות משיווקה";
      - (ב) אחרי "מגרש השלמה" יבוא " או ההכנסות משיווקו".
    3. בסעיף 5.6.11 בכותרת השוליים אחרי "מגרש" יבוא "השלמה צמוד דופן".
    4. בסעיף 5.6.13 :
  - (א) בפסקה (4)(ה) במקום "שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לביצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בפרק משנה זה, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם – יבוא "ייקבע בעת ההקצאה על ידי הנהלת הרשות על בסיס שומה ובדיקה עדכנית של הכדאיות הכלכלית במתחם לפינוי בינוי,";
  - (ב) בפסקה (5)(ד) במקום "האמורה בשישה חודשים נוספים" יבוא "האמורות בשנה נוספת", ובמקום "3" יבוא "4".
5. אחרי סעיף 5.6.16 יבוא :
- "הקצאת 5.6.16 אביחס לחמישה מתחמים שיסוכמו בין הרשות לבין הרשות הכנסות להתחדשות עירונית, יוקצו ההכנסות משיווק קרקע משלימה משיווק מגרש למיזמי התחדשות עירונית כפי שיפורט בפסקאות (1) עד (6) השלמה להלן ובסעיף 5.6.16 ב.
- למיזמי התחדשות עירונית
- (1) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית ובהתאם לתוכנית העבודה כמפורט בסעיף קטן (ב), לאשר כי ההכנסות משיווק מגרשי השלמה ברשות מקומית ייועדו למיזמי התחדשות עירונית באותה רשות מקומית.

(2) הרשות תקבע את רשימת מגרשי ההשלמה שישמשו לסיוע למיזמי התחדשות עירונית מתוך תוכנית השיווקים השנתית, בהתחשב בצרכים העולים מתוכנית העבודה. לרשות שיקול דעת לשוק מגרשי השלמה נוספים על אלה הכלולים בתוכנית העבודה, בכפוף להגבלות המפורטות בסעיף 5.6.17.

(3) הרשות להתחדשות עירונית תעביר לרשות את רשימת הרשויות המקומיות בהן יש צורך בכספי סיוע לצורך קידום של מיזמי פינוי בינוי, בהסתמך על בדיקה שערכה ובהתחשב, בין היתר, בערכי הקרקע באותה רשות מקומית, בצפיפויות הקיימות והמתוכננות במיזמים לפינוי בינוי, במגבלות הבנייה, ובנסיבות מיוחדות כגון קרבה לצירי מתע"ן. כן, תעביר הרשות להתחדשות עירונית לרשות הערכה משוערת של כספי הסיוע שיידרשו לקידום של מיזמי הפינוי בינוי, בהתאם לתחשיב שתערוך.

(4) הרשות והרשות להתחדשות עירונית יגבשו בתחילת כל שנה תוכנית עבודה משולבת להקצאת כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית, אשר תכלול את רשימת מגרשי ההשלמה, את רשימת הרשויות המקומיות בהן יוקצו כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית והערכה משוערת של היקף הסיוע הנדרש בכל אחת מהן (בפרק משנה זה - תוכנית העבודה).

(5) ההכנסות משיווק המגרשים כאמור בסעיף קטן (ג), ללא הוצאות פיתוח, הפרשת חלף היטל השבחה ובניכוי 20%, ייעודו לצורך סיוע למיזמי התחדשות עירונית אשר ייבחרו בהתאם למפורט בסעיף 5.6.16 ב (להלן בפרק משנה זה - כספי הסיוע). הרשות תעביר את כספי הסיוע תוך 3 חודשים מעת קבלת ההכנסות, בכפוף לאישור תוכנית העבודה.

(6) כספי הסיוע יוקצו בהתאם לשיעורים ולהיקף הקבועים בסעיף 5.6.17.

הקצאת כספי 5.6.16 ב (א) כספי הסיוע ייועדו עבור מיזמי התחדשות עירונית שאין בהם כדאיות כלכלית באותה רשות מקומית בה שווקה הקרקע הסיוע

המשלימה ונכללה בתוכנית העבודה, ויוקצו בהליך תחרותי, בדרך של פרסום קולות קוראים או מכרזים אשר תנאיהם ייקבעו על ידי ועדת המכרזים כמפורט בסעיפים קטנים (א) עד (ו) ויובאו לאישור הנהלת הרשות טרם פרסומם. המכרזים או הקולות הקוראים יפורסמו במשותף על ידי הרשות והרשות להתחדשות עירונית ליזמים המקדמים מיזמים של פינוי בינוי בתחומי אותה רשות מקומית.

(ב) לצורך הקצאת כספי הסיוע תוקם ועדת מכרזים משותפת לרשות ולרשות להתחדשות עירונית, שתרכב ממנהל הרשות להתחדשות עירונית - יו"ר, היועץ המשפטי של הרשות להתחדשות עירונית, חשב הרשות להתחדשות עירונית, מנהל החטיבה העסקית ברשות ומנהל המרחב הרלוונטי ברשות (בסעיף זה - ועדת המכרזים).

(ג) היקף הסיוע שיינתן למיזמי פינוי בינוי בכל רשות מקומית לא יעלה על סך הכספים שנצברו בתקנה הייעודית לאותה רשות מקומית.

(ד) ועדת המכרזים תקבע את תנאי הסף להשתתפות במכרז או בקול הקורא, בהתייחס, בין היתר, לסף הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית, ולהסכמת הרשות המקומית ומוסד התכנון המוסמך לקידום התוכנית.

(ה) ועדת המכרזים תקבע את אמות המידה לבחירת הזוכים במכרז או בקול הקורא בהתייחס, בין היתר, לאמות המידה הנזכרות בסעיף 5.6.13 כולן או חלקן, וכן למספר יחידות הדיור הצפויות להתווסף, לצפיפות הקיימת והמוצעת, למצב התכנוני במיזם, קירבה לצירי מתע"ן, ולמענה הניתן לצרכי הציבור הנדרשים במתחם או סביבתו.

(ו) כספי הסיוע יינתנו למיזם הזוכה במועדים, בשיעורים ובהתאם לאבני דרך שיקבעו במכרז או בקול הקורא. הרשות להתחדשות עירונית תהא אחראית על מעקב ובקרה אחר מימוש המיזם והשימוש בכספי הסיוע בהתאם להחלטה.

(ז) כספי הסיוע לא יוקצו למיזם התחדשות עירונית אלא אם התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר הסכמתה לתשלום חלקי (25%) או למתן פטור מלא מהיטל השבחה למגורים למיזם זה.

(ח) לא נקבעו זוכים במכרז או בקול קורא, להקצאת כספי הסיוע ברשות המקומית בה שווקה הקרקע עד חלוף 3 שנים ממועד העברת כספי הסיוע לתקנה הייעודית לאותה רשות מקומית, כספי הסיוע לא ישמשו עוד לקידום מיזמי התחדשות עירונית, ובלבד שנצבר בתקנה הייעודית סך המאפשר סיוע למיזם פינוי בינוי אחד לפחות. הנהלת הרשות בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית רשאית להאריך תקופה זו בשנתיים נוספות, מנימוקים שיירשמו."

6. בסעיף 5.6.17 :

(א) אחרי "רשויות מקומיות" יבוא "או הקצאת כספי סיוע ממגרשי השלמה בהתאם לסעיפים 5.6.16 א ו- 5.6.16 ב," ;

(ב) בפסקה (2) אחרי "מביניהם." יבוא "מבלי לגרוע מהאמור בפסקה (4) להלן, הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לקבוע שיעור גבוה יותר בנסיבות מיוחדות." ;

(ג) אחרי פסקה (4) יבוא :

"(5) על אף האמור בסעיף זה, בהתאם להחלטת ממשלה מספר 658 מיום 22.12.2020 בעניין חיזוק העיר אשקלון, יעמוד שיעור הקרקע המשלימה בעיר אשקלון על 25% מכמות יחידות הדיוור הנכללות בהסכם הגג והעיר אשקלון תיכלל בתוכנית העבודה כאמור בסעיף 5.6.16 א."

7. נוסח ההחלטה כפוף לתיקוני נוסח שיאושרו על ידי היועץ המשפטי של מועצת מקרקעי ישראל.

## דברי הסבר

במסגרת המאמצים להתגבר על החסמים המקשים על קידום מיזמי התחדשות עירונית, מחליטה המועצה על תוכנית הרצה שתחול על חמישה מתחמי דיור, בהם לצד הכלי של קידום כדאיות הכלכלית באמצעות הקצאת מגרשי השלמה בהנחה משמעותית, ישווקו אותם מגרשים במכרז פומבי והתקבולים שיתקבלו יופנו לתמיכה כספית במיזמי התחדשות עירונית.

### **השפעה תקציבית**

בחלופה המוצעת – הרשות תשווק את הקרקע בשוק החופשי, מסך הזכייה הרשות משאירה לעצמה 20%. היתרה מיועדת לקופת הסיוע אשר יוקצו במסגרת הליך תחרותי ליזם אשר יעמוד בתנאי הסף ואמות המידע שיקבעו. מאחר שהכללים ליצירת מלאי הקרקעות המשלימות הם אותם הכללים בשני המסלולים הרי הכנסות הרשות לא יפגעו בעקבות התיקון המוצע. יתרה מכך, מאחר שבמסגרת שיווק מגרשי השלמה צפוי להתקבל ברוב המקרים ערך קרקע גבוה מזה שהיה נקבע בשומה לו המגרש היה מוקצה, הרי שההכנסות ברוב המקרים אף צפויות לעלות במסלול הקצאת כספי הסיוע בהשוואה למסלול הקצאת הקרקע המשלימה.

## נוסח משולב

### 5.6. התחדשות עירונית

הגדרות

5.6.1. בפרק משנה זה -

"בינוי - בינוי - בינוי ללא התקשרות עם יזם" - כמשמעותו בסעיף 5.6.18 ובהתאם להוראות פרק משנה זה ;

"בנייה רוויה" - כהגדרתה בפרק 1 אשר 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 :

"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 ;

"הסכם חכירה מהוון" - הסכם חכירה בקרקע עירונית, אשר מטרת החכירה ו/או היעוד הנקובים בו היא 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 לרכשה בהתאם למחיר שיקבע 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 בייעוד לבנייה רוויה" - מגרש שייעודו לפי תוכנית קודמת למגורים בלבד, ל- 4 יחידות דיור לפחות, בשתי קומות, ולפחות יחידת דיור אחת בכל קומה ;

"מגרש השלמה" - קרקע הנדרשת כתוספת לתוכנית להתחדשות עירונית, לשם הפיכתה לבעלת כדאיות כלכלית, לרבות קרקע שייעודה התכנוני אינו למגורים והכל לפי מקדם המרה שתקבע הנהלת הרשות ;

"מגרש כלוא" - מגרש מבונה או שאינו מבונה בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, המצוי בין מגרשים מבונים וקיים קושי בגישה למגרש ויש מקום לשווקו בפטור ממכרז לקרקע סמוכה או גובלת ;

"מגרש צמוד דופן" - מגרש הצמוד למתחם התוכנית 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 וכיוצא בזה;

"מכרזי אופציה" - מכרז פומבי אשר במסגרתו משווקים מגרשים, לרבות מלוא זכויות הבנייה הקיימות, בהם שמורה למדינה או למי מטעמה הזכות לרכוש יחידת דיור, במחיר כפי שיקבע השמאי הממשלתי ו/או מי מטעמו;

"מכרז מכר חלקי" (קומבינציה) - מכרז פומבי שבמסגרתו משווקים מגרשים ואשר חלק מסוים ומוסכם מכלל יחידת הדיור שבהם, נבנות לטובת המדינה או מי מטעמה;

"מתחם מסלול רשויות מקומיות" - מתחם פינוי בינוי שהוכרז לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, או לפי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, כנוסחו ערב ביטולו על ידי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016;

"סיום בנייה" - קבלת טופס 4 כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים, וטלפון), תשמ"א-1981.

"קרן" - כמשמעותה בסעיף 2 לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, שייעודה בין השאר העברת תקבולים משיווקי הרשות, לטובת קידום הכדאיות הכלכלית של תוכניות התחדשות עירונית.

"קרקע עירונית" - קרקע הנמצאת בתחום שטח שיפוט עירייה או מועצה מקומית, ושאינה בתחום מועצה אזורית, ואשר על פי התוכנית שחלה על הקרקע, אינה מיועדת לחקלאות ואינה קרקע שהוקצתה למטרות ציבוריות, למעט מגרש כלוא;

"תוכנית להתחדשות עירונית" - תוכנית החלה או שתחול על מתחם מבונה ברובו בקרקע עירונית, ואשר מגדילה את זכויות הבנייה למגורים, בבניינים הרוויים או במגרשים ביעוד לבנייה רוויה שבתחומם לפחות פי 2 בהשוואה לבנייה הקיימת בפועל והצפיפות המוצעת בה, לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35;

"תוכנית קודמת" - תוכנית שחלה על מתחם לפני אישור התוכנית להתחדשות עירונית;

"תחום התוכנית" - תחום השטח שעליו חלה התוכנית להתחדשות עירונית, על פי התשריט שצורף לה;

- 5.6.2. הסכמת הרשות  
ופטור מדמי היתר  
למיזמי התחדשות  
עירונית
- על אף האמור בהסכמי החכירה, לא תגבה הרשות דמי היתר, בעבור האמור בפסקאות (1) עד (6):
- (1) תוספת בנייה ליחידת דיור שלגביה קיים הסכם חכירה מהוון, בבנייה רוויה קיימת בקרקע עירונית;
- (2) תוספת יחידות דיור בבנייה רוויה קיימת בקרקע עירונית אשר כל יחידות הדיור בו מהוונות;
- (3) הריסת בניין רווי קיים ובניית אחר תחתיו, בין אם מיקום המגרש השתנה ובין אם לאו;
- (4) בניית חניון תת קרקעי, המשמש את דיירי יחידות הדיור במגרש הזכאי לפטור מדמי היתר, לרבות מתחת לשטחים ציבוריים;
- (5) תוספת זכויות בנייה שאושרה מכוח תוכנית מתאר ארצית מספר 38, ובלבד שהקרקע היא קרקע עירונית;
- (6) הריסה ובנייה מחדש או תוספת זכויות בנייה ו/או יחידות דיור לבניין קיים שאיננו בנייה רוויה בקרקע עירונית, בנוגע לדירה ציבורית.
- 5.6.3. תנאי לפטור  
מתשלום דמי היתר
- תנאי לפטור מתשלום דמי היתר, כאמור בסעיף 5.6.2, ולמעט סעיף 5.6.2(6), הוא כי ייעוד המגרש לפי המצב התכנוני שלפני הבנייה החדשה הוא לבנייה רוויה בלבד או לייעוד משולב לבנייה רוויה ולמסחר או לתעסוקה ובלבד שבחלקים המיועדים בתוכנית הקודמת למסחר או לתעסוקה, נרכשה זכות הבעלות, בין אם השתנה מיקום המגרש, בין אם לאו.
- 5.6.4. הסכמה להגשת  
בקשה להיתר
- לעניין תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016, יראו את הוראות פרק משנה זה כהודעת הרשות בדבר הסכמתה להגשת בקשה להיתר, המוגשת לצורך בנייה בהתאם להוראות פרק משנה זה.
- 5.6.5. הסכמת הרשות  
לתוכנית להתחדשות  
עירונית
- הסכמת הרשות לתוכנית להתחדשות עירונית, 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 בפסקאות (1) ו-(2):
- (1) התוכנית תיעשה על דרך איחוד וחלוקה. תנאי זה לא יחול על תוכנית שעניינה שינוי מיקומי מגרשים בלבד;



(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, רישום חכירות חדשות ומשכנתאות חדשות על המגרש המאוחד או החדש, יהיו באחריות החוכרים ו/או היזם מטעמם ועל חשבונם, והחוכרים ו/או היזם לא יבואו לרשות בכל דרישה ו/או טענה בקשר עם איחוד המגרשים, חלוקתם או שינוי מיקומם כאמור.

5.6.6 תוכנית הכוללת שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל  
אם תחום התוכנית להתחדשות עירונית יכלול גם שטח ציבורי שהוא מקרקעי ישראל (שצ"פ, שב"צ, דרכים וכדומה), ושטחו של השטח הציבורי לא השתנה בין התוכנית הקודמת לתוכנית התחדשות עירונית, בין אם השתנה מיקומו ובין אם לאו, לא תגבה הרשות תשלום בעד צירופו לתוכנית, בכפוף לאמור בסעיף 5.6.20(ג).

5.6.7 הוספת שטחים או זכויות בנייה שהם מקרקעי ישראל  
הוספו למגרשים המקוריים בתוכנית קודמת על פי התוכנית להתחדשות עירונית, שטח נוסף ו/או זכויות בנייה הנובעים ממגרש שהוא מקרקעי ישראל כמשמעו בחוק יסוד מקרקעי ישראל, תשקול הרשות לאפשר לחוכרים ו/או ליזם מטעמם לרכוש את השטח ו/או הזכויות הנוספות בהתאם לדיני המכרזים. החוכרים או היזם מטעמם יוכלו לרכוש את זכות הבעלות בשטח ו/או זכויות הבנייה הנוספות, כפי שייקבע בטבלת ההקצאה או בטבלת ההקצאה והאיזון של התוכנית להתחדשות עירונית, בתשלום מלוא הערך, שייקבע בשומה.

5.6.8 הקצאת קרקע משלימה או הכנסות משיווקה למיזמי התחדשות עירונית  
הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לקבוע כי מגרש השלמה או ההכנסות משיווקו ייועדו למתחם או למתחמים להתחדשות עירונית ו/או יוקצו למתחם או למתחמים להתחדשות עירונית, במכרז או בפטור ממכרז, בין השאר, גם משיקולים תכנוניים וחברתיים, והכל כמפורט בפרק משנה זה.

5.6.9 פטור ממכרז למגרש כלוא ולמגרש צמוד דופן  
אישרה הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, כי תוכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית ההנהלה לאשר את ייעודו של מגרש השלמה לתוכנית להתחדשות עירונית, שהוא מגרש כלוא ו/או צמוד דופן, בפטור ממכרז (להלן בפרק משנה זה - מגרש השלמה צמוד דופן), אם התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 16(א) בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, ובלבד שהתקיימו גם כל אלה:

(1) נתקבל אישור שמאי הרשות כי הכללת מגרש השלמה צמוד הדופן כחלק מתחום התוכנית, תהווה תנאי הכרחי להפיכת התוכנית לבעלת כדאיות כלכלית;

(2) במקרים שבהם התוכנית טרם אושרה, נדרש אישור מתכנן המרחב ברשות, לפיו מגרש השלמה צמוד הדופן ראוי שייכלל בתחום התוכנית להתחדשות עירונית;

(3) ניתן יהיה לייעד מגרש השלמה צמוד דופן ששטחו הסחיר יהיה עד 10 דונמים ;

(4) הזכויות במגרש ההשלמה צמוד הדופן, תיועדנה לחוכרי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או ליזם כהגדרתו בסעיף 49 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.

שווי של מגרש ההשלמה 5.6.10. שווי של מגרש ההשלמה צמוד הדופן ומחירו ייקבעו על פי שומה ועל פי העקרונות הבאים :

(1) שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם לחלק היחסי של שטח הקרקע של מגרש ההשלמה מסך שטחי המגרשים הסחירים שבתחום התוכנית, לרבות מגרש ההשלמה, מוכפל בשווי זכויות הבעלות המלאה בקרקע שבתחום התוכנית להתחדשות עירונית לפי הפרוגרמה התכנונית החדשה, לרבות מגרש ההשלמה ;

(2) לצורך הבחינה הראשונית מחיר המגרש צמוד הדופן יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע, אלא אם כן קבע השמאי שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ;

במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה צמוד הדופן עד שתושג רמת הרווחיות המינימאלית כאמור, אך לא פחות מ- 20% מהשווי שנקבע לפי פסקה (1).

שווי של מגרש השלמה צמוד דופן 5.6.11. המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לבצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בסעיף 5.6.10, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם, ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם.

ייעוד מגרש ההשלמה 5.6.12. ייעוד המגרש הכלוא או צמוד הדופן למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה ייעשה בהתאם לאמור בפסקאות (1) עד (5) :

(1) הרשות רשאית לקבוע, מקום שבו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא ההקצאה טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייעוד למתחם ;

(2) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לאחר אישור התוכנית, ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנתיים מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה למתחם ;

(3) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנתיים נוספות עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש ;

(4) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורות בשנתיים נוספות לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 8 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו;

(5) לא הופקדה ו/או אושרה התוכנית במועדים האמורים, תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה ו/או דרישה כלפי הרשות.

הקצאה במכרז 5.6.13. הקצאה במכרז שעניינו שיווק מגרש השלמה מסוים ומוגדר בתוכנית, לתחרות בין מספר מתחמי התחדשות עירונית, תיעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (5):

(1) הנהלת הרשות מוסמכת, לאחר שנועצה ברשות להתחדשות עירונית, לאשר שיווקו במכרז של מגרש השלמה שאינו בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תוכנית להתחדשות העירונית, מבין מיזמים להתחדשות עירונית בתחומי הרשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה;

(2) הכללים לשם השתתפות במכרז הנזכר פסקה (1), הינם, בין היתר, הגשת המסמכים הבאים:

(1) תוכנית ראשונית, תשריט או תוכנית בינוי, מוצעת ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית;

(2) מכתב הסכמה עקרוני של מהנדס הרשות המקומית לתוכנית המוצעת;

(3) הצפיפות המוצעת בתוכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בנסיבות מיוחדות, רשאית הנהלת הרשות ועל פי המלצת מתכנן המרחב הרלוונטי, להפחית את הצפיפות הנדרשת עד לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35;

(4) מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז במנהל התכנון לתוכנית המוצעת. כלל זה לא יחול מקום בו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת;

(5) דו"ח כלכלי או בדיקה כלכלית שנעשו בהתאם לתקן מספר 21 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתוכנית פיננסי-בינוי (להלן בפרק משנה זה - תקן 21), 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 (להלן בפרק משנה זה - יחידות הדיור הנדרשות). במכרז ייקבעו תנאים אחידים לצורך הגשת הדו"ח הכלכלי או הבדיקה הכלכלית;

- (6) מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל מבנה וכן פרוטוקול ישיבת בעלי הדירות שבה נדון הנושא. בבניין שבו 40% ומטה מהדירות הן דירות ציבוריות, לא תובאנה הדירות הציבוריות במניין בעלי הדירות שמהן נדרשת הסכמה כאמור בפסקת משנה זו;
- (3) אמות המידה לבחירת מתחם ההתחדשות העירונית הזוכה, אשר אותו ישרת מגרש השלמה, יהיו, בין היתר, כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ו):
- (א) התאמת היקף יחידות הדיור במגרש השלמה לצרכי כדאיות כלכלית של המתחם להתחדשות עירונית:
- ככל שמספר יחידות הדיור הנדרשות ביחס למספר יחידות הדיור המשוקות במגרש השלמה גבוה יותר כך הציון גבוה יותר.
- למרות האמור, אם באחת ההצעות, אשר הוגשו למכרז, מספר יחידות הדיור הנדרשות הוא בטווח שבין 60% ל-120% ממספר יחידות הדיור המשוקות במגרש השלמה, ייפסלו הצעות החורגות מטווח זה;
- (ב) היקף תוספת יחידות הדיור במתחם להתחדשות עירונית:
- ככל שמספר יחידות הדיור המתווספות (נומינלית) בתוכנית המוצעת גבוה יותר, לעומת יתר המיזמים, כך הציון גבוה יותר;
- (ג) צפיפות קיימת בקרקע התפוסה:
- ככל שהצפיפות נטו - יחידות דיור/דונם - גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר;
- (ד) הסכמות בעלי הדירות:
- על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50%, תקבל ההצעה ניקוד נוסף, וזאת עד ל-80% הסכמות;
- (ה) המצב התכנוני של התוכנית להתחדשות עירונית שחלה או תחול על המתחם;
- (ו) המחיר המוצע ליחידת דיור במגרש השלמה מסוים וידוע;
- (4) כללים נוספים לקביעת שווי המגרש והקצאתו מפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה):
- (א) מגרש השלמה יהיה כלול בתוכנית. הזוכה במכרז לא יהיה רשאי לבצע תיקון לתכנון לצורך הוספת זכויות בנייה, אלא באישור הנהלת הרשות, לאחר שנועצה עם הרשות להתחדשות עירונית, ובתנאים שייקבעו על ידן;

(ב) הערכת השמאי לצורך קביעת מחיר עבור יחידות הדיור הנדרשות תעמוד על 20% משווייה המלא של זכות החכירה עבור יחידות דיור אלו;

(ג) ביחס ליתרת יחידות הדיור במגרש ההשלמה שאינן יחידות דיור הנדרשות, אם ישנן, ייקבע מחיר מינימום, בנוסף למחיר המפורט בפסקת משנה (ב), בהתאם לכללים הנהוגים ברשות;

(ד) הערכת השמאי תשום את שווי הקרקע המשלימה בהתאם לזכויות הבנייה הקיימות, בהתאם לתוכנית החלה על המגרש;

(ה) המחיר הסופי ייקבע בעת ההקצאה על ידי הנהלת הרשות על בסיס שומה ובדיקה עדכנית של הכדאיות הכלכלית במתחם לפינוי בינוי, ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם;

(5) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה:

(א) הרשות רשאית לקבוע, מקום שבו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא המכרז טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייועד למתחם;

(ב) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לזוכה במכרז לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנה מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה;

(ג) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש;

(ד) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורה בשישה חודשים נוספים לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 3 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו;

(ה) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

הקצאה בקול קורא 5.6.14. הקצאה בקול קורא, לשם בחירת מתחם או מספר מתחמי התחדשות עירונית אשר להם יוקצה מגרש השלמה, תיעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (6):

(1) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לאשר פרסום קול קורא לטובת ייעוד והקצאת מגרש השלמה שאינו בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, לצורך קידום תוכנית להתחדשות העירונית, למיזמים להתחדשות עירונית ברשות המקומית שהקרקע המשלימה נמצאת בשטחה, באופן המפורט בסעיף זה;

(2) במסלול זה יכול ומגרש ההשלמה המיועד, לא יהא מסוים ובתוכנית אלא ייעוד מגרש ההשלמה ייעשה במסגרת שריון כמותי, של יחידות דיור או מ"ר מסחרי, במסגרת תוכנית השיווקים העתידית של הרשות המקומית או בדרך אחרת שתקבע הרשות;

(3) הרשות והרשות להתחדשות עירונית תפרסמנה קול קורא כאמור בפסקה (1). הכללים לשם השתתפות בקול הקורא הינם, בין היתר, הגשת המסמכים הבאים:

(א) תוכנית ראשונית, תשריט או תוכנית בינוי, מוצעת ביחס למתחם המיועד להתחדשות עירונית;

(ב) מכתב הסכמה עקרוני של מהנדס הרשות המקומית לתוכנית המוצעת;

(ג) מכתב הסכמה עקרוני של מתכנן המחוז במנהל התכנון לתוכנית המוצעת. כלל זה לא יחול מקום בו הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת;

(ד) הצפיפות המוצעת בתוכנית להתחדשות עירונית לא תפחת מ- 20% מעבר לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35. בנסיבות מיוחדות, רשאית הנהלת הרשות ועל פי המלצת מתכנן המרחב הרלוונטי, להפחית את הצפיפות הנדרשת עד לכפל הצפיפות הקבועה בתמ"א 35;

(ה) דו"ח כלכלי או בדיקה כלכלית שנעשו בהתאם לתקן 21 אשר יראה כי המיזם אינו עומד בסף הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית ללא הקרקע המשלימה ואת מספר יחידות הדיור הנדרשות בקרקע המשלימה בכדי להביא את המיזם לסף הרווחיות האמור. בקול הקורא ייקבעו תנאים אחידים לצורך הגשת הדו"ח הכלכלי או הבדיקה הכלכלית;

(ו) מסמך הסכמה ראשוני בחתימתם של לפחות 50% מבעלי הדירות בכל מבנה וכן פרוטוקול ישיבת בעלי הדירות שבה נדון הנושא. בבניין שבו 40% ומטה מהדירות הן דירות ציבוריות, לא תובאנה הדירות הציבוריות במניין בעלי הדירות שמהם נדרשת הסכמה כאמור;

(4) אמות המידה לבחירת הזוכים יהיו בין היתר:

(א) היקף תוספת יחידות הדיור במתחם להתחדשות עירונית:

ככל שמספר יחידות הדיור המתווספות, נומינלית, בתוכנית המוצעת גבוה יותר, לעומת יתר המיזמים, כך הציון גבוה יותר;

(ב) צפיפות קיימת בקרקע התפוסה:

ככל שהצפיפות נטו - יחידות דיור/דונם, גבוהה יותר, כך הציון גבוה יותר;

(ג) הסכמות בעלי הדירות:

על כל אחוז הסכמה נוסף העולה על 50%, תקבל ההצעה ניקוד נוסף, וזאת עד ל- 80% הסכמות;

(ד) המצב התכנוני של התוכנית להתחדשות עירונית שחלה או תחול על המתחם;

(ה) מחיר ליחידת דיור אם יש מגרש השלמה מסוים וידוע;

(5) כללים נוספים לקביעת שווי המגרש והקצאתו:

(1) שווי מגרש ההשלמה יחושב בהתאם למלוא זכויות הבנייה הקיימות מכוח התוכנית אשר תחול על המגרש במועד הקצאתו;

(2) לצורך הבחינה הראשונית מחיר מגרש ההשלמה יהיה בהתאם לשווי הקרקע שנקבע לפי פסקה (1), אלא אם כן קבע השמאי שמחיר זה אינו מביא את המיזם לסף הנמוך של שיעור הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית המלווים על ידי הרשות להתחדשות עירונית;

במקרה האמור יופחת מחיר מגרש ההשלמה עד שתושג רמת הרווחיות המזערית האמורה אך לא פחות מ- 20% מהשווי שנקבע;

(3) המחיר הסופי שייקבע בעת ההקצאה בפועל יהיה בהתאם לשומה שתיערך למועד ההקצאה, על פי נוהלי הרשות לבצוע עסקאות, על פי העקרונות המפורטים בסעיף זה, ולפי אותה רמת רווחיות מהמיזם - ולא על פי האומדן שנערך לבחינת הכדאיות הכלכלית של המיזם;

(6) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה;

(א) הרשות רשאית לקבוע, מקום בו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נושא המכרז טרם אושרה, כי מגרש השלמה, כמפורט בסעיף 5.6.14(2), ייועד למתחם;

(ב) קבעה הרשות כאמור, ישוריין מגרש השלמה או היקף יחידות דיור אשר לא ישווקו על ידי הרשות ויוקצו לזוכה במכרז לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם, תופקד במוסד תכנון המוסמך לאשרה בתוך שנה מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה;

(ג) הופקדה התוכנית עד למועד זה, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש;

(ד) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורה בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה מרבית של 4 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו;

(ה) כאשר מגרש ההשלמה שיועד לצורך התוכנית להתחדשות עירונית הוא בלתי מסוים, כמפורט בסעיף 5.6.14(2), הרשות רשאית להאריך את המועד להפקדת התוכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה נוספת לכל תקופה;

(ו) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה לזים ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות.

5.6.15. ייעוד והקצאה בפטור ממכרז של מגרש השלמה למתחם התחדשות עירונית במסלול רשויות מקומיות יעשה בהתאם למפורט בפסקאות (1) עד (8):

ייעוד והקצאה בפטור ממכרז

(1) אישרה הנהלת הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, כי תוכנית להתחדשות עירונית אינה בעלת כדאיות כלכלית כשלעצמה וכי קיים צורך בהוספת מגרש השלמה, לשם הפיכתה לכלכלית, רשאית הרשות לאשר את ייעודו של מגרש השלמה והקצאתו ובלבד שהמתחם להתחדשות עירונית הוכרז כמתחם במסלול רשויות מקומיות ולאחר שהרשות המקומית הרלוונטית, בחרה באותו מתחם כראוי ביותר לקבלת מגרש השלמה, לאחר שבחנה את כלל המתחמים שלהם נדרשת קרקע משלימה (להלן בפרק משנה זה - מגרש השלמה במסלול רשויות);

(2) הרשות תשקול במסגרת שיקוליה על ייעוד והקצאת מגרש ההשלמה את השיקולים המפורטים בסעיפים 5.6.13 ו- 5.6.14, בשינויים המחויבים;

(3) הזכויות במגרש ההשלמה במסלול רשויות מקומיות, תיועדנה לחוכרי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או לזים כהגדרתו בסעיף 49ט לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963;



(4) במסלול זה יכול שמגרש ההשלמה המיועד, לא יהא מסוים ובתוכנית אלא ייעוד מגרש ההשלמה ייעשה במסגרת שריון כמותי, של יחידות דיור או מ"ר מסחרי, במסגרת תוכנית השיווקים העתידית של הרשות או בדרך אחרת שתקבע הרשות;

(5) ייעוד המגרש למתחם התחדשות עירונית במקרה שבו תוכנית ההתחדשות העירונית טרם אושרה - הרשות רשאית לקבוע, מקום בו התוכנית להתחדשות עירונית ביחס למתחם נשוא ההקצאה טרם אושרה, כי מגרש ההשלמה ייועד למתחם ויוקצה לאחר אישור התוכנית, בהתאם לכללים המפורטים בפסקאות משנה (א) עד (ה):

(א) קבעה הרשות כאמור, מגרש ההשלמה לא ישווק על ידי הרשות ויוקצה לאחר אישור התוכנית ובלבד שהתוכנית להתחדשות עירונית המתייחסת לאותו מתחם תופקד במוסד תכנון, המוסמך לאשרה, בתוך שנתיים מיום אישור הרשות בדבר ייעוד מגרש ההשלמה לזוכה;

(ב) הופקדה התוכנית עד למועד האמור, יוארך תוקף ייעוד מגרש ההשלמה בעוד שנה נוספת עד לאישור התוכנית והשלמת הקצאתו של המגרש;

(ג) הרשות, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית להאריך את התקופות האמורה בשנה נוספת לכל תקופה, לתקופה מרבית של עד 5 שנים ממועד ייעוד המגרש ועד להקצאתו;

(ד) כאשר מגרש ההשלמה שיועד לצורך התוכנית להתחדשות עירונית המקודמת במסלול רשויות מקומיות, הוא בלתי מסוים, כמפורט בפסקה (4), הרשות רשאית להאריך את המועד להפקדת התוכנית וייעוד המגרש בהתאמה, בשנה נוספת לכל תקופה;

(ה) לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים האמורים תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית טענה או דרישה כלפי הרשות;

(6) שוויו של מגרש ההשלמה ייקבע על פי הכללים שפורטו בסעיף 5.6.14(5), בשינויים המחויבים;

(7) ברשות מקומית אשר בתחומה קיים מיזם אחד בלבד להתחדשות עירונית הנדרש למגרש השלמה להבטחת כדאיותו הכלכלית, רשאית הנהלת הרשות לייעד עבור המיזם את מגרש ההשלמה הנדרש ולהקצות אותו בפטור ממכרז, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, גם ביחס למתחם התחדשות עירונית שאינו במסלול רשויות מקומיות;

(8) ברשות מקומית אשר בתחומה קיימת תוכנית התחדשות עירונית מאושרת אחת בלבד הנדרשת למגרש השלמה להבטחת כדאיותו הכלכלית, רשאית הנהלת הרשות לייעד עבור המתחם את מגרש ההשלמה הנדרש ולהקצות אותו בפטור ממכרז, בהתאם לכללים המפורטים בסעיף זה, גם ביחס למתחם התחדשות עירונית שאינו במסלול רשויות מקומיות;

כללים נוספים להקצאת מגרשי השלמה בכל המסלולים 5.6.16. (א) (1) בתחומי מרחב מרכז, תל אביב, חיפה וירושלים ברשות, לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה - אלא אם כן במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 40% מסך יחידות הדיור הדרושות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית.

(2) בתחומי מרחב צפון ודרום ברשות, לא ייועד ו/או יוקצה מגרש השלמה - אלא אם במגרש ההשלמה ייבנו לכל היותר 60% מסך יחידות הדיור הדרושות לצורך הבטחת הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית.

(3) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לאשר במקרים חריגים תוספת לשיעורים של עד 49% ועד 67% בהתאמה.

(ב) הנהלת הרשות רשאית לקבוע, בהתחשב בערכי הקרקע, כי לגבי רשות מקומית מסוימת במרחב ירושלים או חיפה יחולו הכלל המפורט ביחס למרחב דרום וצפון.

(ג) לא ייועד או יוקצה מגרש השלמה, אלא אם כן סך יחידות הדיור בתוכנית להתחדשות עירונית ובמגרש ההשלמה לעומת מספר יחידות הדיור הקיימות לא יעלה על מכפיל של 1 ל-10 ולא יפחת ממכפיל של 1 ל-3.

(ד) לא ייועד או יוקצה מגרש השלמה, אלא עבור תוכנית התחדשות עירונית כהגדרתה בפרק משנה זה.

(ה) תקופת ייעוד מגרש השלמה עד להקצאתו בפועל ביחס לתוכנית להתחדשות עירונית אשר טרם הופקדה או אושרה במוסד התכנון תהיה כמפורט בפרק משנה זה ביחס למסלולי ההקצאה השונים.

לא הופקדה או אושרה התוכנית במועדים הקבועים בפרק משנה זה תבוטל התחייבות הרשות לייעוד המגרש, מבלי שתהיה ליזם ו/או לבעלי הזכויות ו/או לרשות המקומית כל טענה ו/או דרישה כלפי הרשות.

(ו) אם חלה על מגרש ההשלמה תוכנית ו/או צפויה להתאשר לגביה והוא נכלל בתוכנית השיווקים במהלך השנתיים הסמוכות למועד הייעוד, תנאי לייעוד המגרש והקצאתו יהא כי התוכנית להתחדשות עירונית הופקדה במוסד התכנון המוסמך לאשרה.

(ז) סעיף קטן (ו) לא יחול על מגרשי השלמה שהם אינפילים. הנהלת הרשות רשאית, לאחר שנועצה עם הרשות להתחדשות עירונית, לייעד מגרש השלמה העונה להגדרה אינפילים, גם אם התוכנית להתחדשות עירונית טרם הופקדה, ולהאריך את תוקף הייעוד לתקופות נוספות שכל אחת מהן בת שנתיים עד לתקופה מרבית של 8 שנים.

בסעיף קטן זה :

"אינפילים" - מגרשים לא מבונים בייעוד סחיר, הממוקמים בשכונות ותיקות.

(ח) על ייעוד ו/או הקצאת מגרשי השלמה יחולו הכללים והעקרונות שתקבע הנהלת הרשות בדבר הבטחת מימוש תוכנית להתחדשות עירונית בקשר עם הבנייה במגרש ההשלמה ובמתחם ההתחדשות העירונית, בין היתר באמצעות העמדת ערבויות וכן לוחות זמנים לתחילת הבנייה ולסיומה, שאם הזוכה לא יעמוד בהם, יושב המגרש לרשות.

(ט) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה, אלא אם כן התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר פטור חלקי, לכל הפחות, מהיטל השבחה למגורים במתחם להתחדשות עירונית.

(י) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה, אלא ברשות מקומית אשר הכינה, לכל הפחות תוכנית אב או מסמך מדיניות להתחדשות עירונית. ועדת המשנה של מועצת מקרקעי ישראל, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, רשאית לאשר במקרים חריגים פטור מדרישה זו.

סעיף זה לא יחול על ייעוד ו/או הקצאת מגרש השלמה מכוח סעיפים 5.6.9 ו- 5.6.15.

(יא) לא ייעוד ו/או לא יוקצה מגרש השלמה אלא אם כן בדקה הרשות להתחדשות עירונית כי הרשות המקומית בחנה את האפשרויות ולפיהן היא תקצה מגרש המיועד לצרכי ציבור לטובת שיפור הכדאיות הכלכלית של התוכנית להתחדשות עירונית ו/או הסכימה להעביר לצורך כך מגרש המיועד לצרכי ציבור שווה ערך שבתחום שיפוטה לבעלות המדינה בנוסף להקצאת מגרש השלמה, וזאת בכפוף לבדיקת הרשות המקומית בדבר צרכי ציבור עתידיים הנדרשים.

(יב) על אף האמור בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל - במרחבי מרכז, תל אביב וירושלים ברשות - במסגרת שיווק מגרש השלמה או הקצאתו בפטור ממכרז רשאית הרשות לגבות הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות ובתנאי כי ההוצאות שנגבו תשרתנה אך ורק את מתחמי ההתחדשות העירונית. שאר עלויות הפיתוח יהיו בהתאם לעלויות שנקבעו לאתר שבו מצוי מגרש ההשלמה. במרחבי צפון, חיפה ודרום, ככלל, לא ייגבו הוצאות פיתוח נוספות עבור שדרוג תשתיות קיימות בשכונות ותיקות, אלא אם כן תקבע הנהלת הרשות אחרת.

(יג) הזכויות במגרש ההשלמה תיועדנה ותוקצינה לחוכרי או בעלי הקרקע שעליהן בנויות יחידות הדיור הקיימות או לזוכה בהליך של מכרז או קול קורא, לאחר סיום הליכי אישור התוכנית להתחדשות עירונית.

הקצאת הכנסות משיווק מגרש השלמה למיזמי התחדשות עירונית

5.6.16 ביחס לחמישה מתחמים שיסוכמו בין הרשות לבין הרשות להתחדשות עירונית, יוקצו ההכנסות משיווק קרקע משלימה למיזמי התחדשות עירונית כפי שיפורט בפסקאות (1) עד (6) להלן ובסעיף 5.6.16.ב.

(1) הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית ובהתאם לתוכנית העבודה כמפורט בסעיף קטן (ב), לאשר כי ההכנסות משיווק מגרשי השלמה ברשות מקומית ייועדו למיזמי התחדשות עירונית באותה רשות מקומית.

(2) הרשות תקבע את רשימת מגרשי ההשלמה שישמשו לסיוע למיזמי התחדשות עירונית מתוך תוכנית השיווקים השנתית, בהתחשב בצרכים העולים מתוכנית העבודה. לרשות שיקול דעת לשווק מגרשי השלמה נוספים על אלה הכלולים בתוכנית העבודה, בכפוף להגבלות המפורטות בסעיף 5.6.17.

(3) הרשות להתחדשות עירונית תעביר לרשות את רשימת הרשויות המקומיות בהן יש צורך בכספי סיוע לצורך קידומם של מיזמי פינוי בינוי, בהסתמך על בדיקה שערכה ובהתחשב, בין היתר, בערכי הקרקע באותה רשות מקומית, בצפיפויות הקיימות והמתוכננות במיזמים לפינוי בינוי, במגבלות הבנייה, ובנסיבות מיוחדות כגון קרבה לצירי מתעין. כן, תעביר הרשות להתחדשות עירונית לרשות הערכה משוערת של כספי הסיוע שיידרשו לקידומם של מיזמי הפינוי בינוי, בהתאם לתחשיב שתערוך.

(4) הרשות והרשות להתחדשות עירונית יגבשו בתחילת כל שנה תוכנית עבודה משולבת להקצאת כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית, אשר תכלול את רשימת מגרשי ההשלמה, את רשימת הרשויות המקומיות בהן יוקצו כספי סיוע למיזמי התחדשות עירונית והערכה משוערת של היקף הסיוע הנדרש בכל אחת מהן (בפרק משנה זה - תוכנית העבודה).

(5) ההכנסות משיווק המגרשים כאמור בסעיף קטן (ג), ללא הוצאות פיתוח, הפרשת חלף היטל השבחה ובניכוי 20%, ייעודו לצורך סיוע למיזמי התחדשות עירונית אשר ייבחרו בהתאם למפורט בסעיף 5.6.16 (להלן בפרק משנה זה - כספי הסיוע). הרשות תעביר את כספי הסיוע תוך 3 חודשים מעת קבלת ההכנסות, בכפוף לאישור תוכנית העבודה.

(6) כספי הסיוע יוקצו בהתאם לשיעורים ולהיקף הקבועים בסעיף 5.6.17.

הקצאת כספי הסיוע 5.6.16.ב (א) כספי הסיוע ייועדו עבור מיזמי התחדשות עירונית שאין בהם כדאיות כלכלית באותה רשות מקומית בה שווקה הקרקע המשלימה ונכללה בתוכנית העבודה, ויוקצו בהליך תחרותי, בדרך של פרסום קולות קוראים או מכרזים אשר תנאיהם ייקבעו על ידי ועדת המכרזים כמפורט בסעיפים קטנים (א) עד (ו) ויובאו לאישור הנהלת הרשות טרם פרסומם. המכרזים או הקולות הקוראים יפורסמו במשותף על ידי הרשות והרשות להתחדשות עירונית ליזמים המקדמים מיזמים של פינוי בינוי בתחומי אותה רשות מקומית.

(ב) לצורך הקצאת כספי הסיוע תוקם ועדת מכרזים משותפת לרשות ולרשות להתחדשות עירונית, שתורכב ממנהל הרשות להתחדשות עירונית - יו"ר, היועץ המשפטי של הרשות להתחדשות עירונית, חשב הרשות להתחדשות עירונית, מנהל החטיבה העסקית ברשות ומנהל המרחב הרלוונטי ברשות (בסעיף זה - ועדת המכרזים).

(ג) היקף הסיוע שיינתן למיזמי פינוי בינוי בכל רשות מקומית לא יעלה על סך הכספים שנצברו בתקנה הייעודית לאותה רשות מקומית.

(ד) ועדת המכרזים תקבע את תנאי הסף להשתתפות במכרז או בקול הקורא, בהתייחס, בין היתר, לסף הרווחיות המקובל במיזמי התחדשות עירונית, ולהסכמת הרשות המקומית ומוסד התכנון המוסמך לקידום התוכנית.

(ה) ועדת המכרזים תקבע את אמות המידה לבחירת הזוכים במכרז או בקול הקורא בהתייחס, בין היתר, לאמות המידה הנזכרות בסעיף 5.6.13 כולן או חלקן, וכן למספר יחידות הדיור הצפויות להתווסף, לצפיפות הקיימת והמוצעת, למצב התכנוני במיזם, קירבה לצירי מתע"ן, ולמענה הניתן לצרכי הציבור הנדרשים במתחם או סביבתו.

(ו) כספי הסיוע יינתנו למיזם הזוכה במועדים, בשיעורים ובהתאם לאבני דרך שיקבעו במכרז או בקול הקורא. הרשות להתחדשות עירונית תהא אחראית על מעקב ובקרה אחר מימוש המיזם והשימוש בכספי הסיוע בהתאם להחלטה.

(ז) כספי הסיוע לא יוקצו למיזם התחדשות עירונית אלא אם התקבלה החלטת מועצת הרשות המקומית בדבר הסכמתה לתשלום חלקי (25%) או למתן פטור מלא מהיטל השבחה למגורים למיזם זה.

(ח) לא נקבעו זוכים במכרז או בקול קורא, להקצאת כספי הסיוע ברשות המקומית בה שווקה הקרקע עד חלוף 3 שנים ממועד העברת כספי הסיוע לתקנה הייעודית לאותה רשות מקומית, כספי הסיוע לא ישמשו עוד לקידום מיזמי התחדשות עירונית, ובלבד שנצבר בתקנה הייעודית סך המאפשר סיוע למיזם פינוי בינוי אחד לפחות. הנהלת הרשות בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית רשאית להאריך תקופה זו בשנתיים נוספות, מנימוקים שיירשמו.

5.6.17. הקצאה והיקף מגרשי השלמה ייעוד ו/או הקצאה של קרקע משלימה, בהתאם לסעיפים 5.6.13 - 5.6.15, במסגרת הליך של מכרז, קול קורא או מסלול רשויות מקומיות או הקצאת כספי סיוע ממגרשי השלמה בהתאם לסעיפים 5.6.16 א ו- 5.6.16ב, יהא אך ורק בשיעורים ובהיקפים המפורטים בפסקאות (1) עד (4):

(1) לגבי רשות מקומית שחתמה עם הרשות ו/או עם משרד הבינוי והשיכון על הסכם גג כמשמעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל או הסכם פיתוח אחר (להלן בפרק משנה זה - הסכם גג), יוקצו עד 10% מכמות יחידות הדיור הנכללות בהסכם, כמגרש השלמה. קצב הקצאת יחידות הדיור נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות ויושפע בין השאר ממצבו התכנוני של המתחם ומכמות יחידות הדיור ששווקו בפועל;

(2) לגבי רשות מקומית שלא חתמה על הסכם גג, יוקצו עד 7.5% מהיקף השיווקים בפועל בשנתיים שחלפו קודם ליום ההחלטה על ייעוד או הקצאת מגרש השלמה או מהיקף השיווקים הצפויים במהלך השנתיים הסמוכות ליום ההחלטה על הייעוד או על ההקצאה, על פי תוכנית השיווקים של הרשות, לפי הגבוה מביניהם. מבלי לגרוע מהאמור בפסקה (4), הנהלת הרשות רשאית, בהמלצת הרשות להתחדשות עירונית, לקבוע שיעור גבוה יותר בנסיבות מיוחדות. קצב הקצאת יחידות הדיור יהיה נתון לשיקול דעתה הבלעדי של הרשות ויושפע בין השאר ממצבו התכנוני של המתחם ומכמות יחידות הדיור ששווקו בפועל;

(3) יחידות דיור שתתווספה כתוצאה משינויי ייעוד או מתוספת זכויות, תיחשבנה כמגרש השלמה לטובת תוכניות להתחדשות עירונית בנוסף לשיעורים הנקובים בפסקאות (1) ו-(2), בכפוף לחוות דעת מתכנן המרחב ברשות שלפיה התוספת נובעת בעיקרה מהצורך בקידום התוכנית להתחדשות עירונית וכי לולא אותה תוכנית, הייתה התוספת לא מתאשרת או מתעכבת עיכוב של ממש;

(4) רשות מקומית שאישרה לכל הפחות תוכנית אב או מסמך מדיניות להתחדשות מקומית ובה מספר מתחמי התחדשות עירונית שהיקף יחידות הדיור שאמורות להיבנות בהם עולה על השיעורים הנקובים בפסקאות (1) ו-(2), רשאית ועדת משנה של מועצת מקרקעי ישראל להגדיל את שיעור יחידות הדיור שיוקצו כמגרש השלמה לעד 15% ו- 10% בהתאמה.

מיזם בינוי - פינוי - 5.6.18. (א) הרשות והרשות להתחדשות עירונית תפעלנה לקדם מיזמים של בינוי - פינוי - בינוי ללא התקשרות עם יזם (להלן בפרק משנה זה - המיזם). המיזם יופעל, בעדיפות, בשכונות שבהן קיימת או מקודמת תוכנית להתחדשות עירונית, לרבות תוכנית אב, תוך שימוש בקרקעות פנויות בבעלות המדינה בשטח של אותה רשות מקומית, וזאת בתיאום בין הרשות להתחדשות עירונית והרשות.

(ב) שיווק קרקעות במסגרת המיזם ייעשה במכרז אופציה, או במכרז מכר חלקי - קומבינציה, כהגדרתם בסעיף 5.6.1, בתמורה לקבלת דירות עבור בעלי יחידות דיור במקבץ (להלן בפרק משנה זה - דירות התמורה).

(ג) מכרזי אופציה או מכרזי מכר חלקי - קומבינציה, יפורסמו במחיר שלא יפחת מ- 20% מהשומה. מכרזי אופציה יכללו את המחיר שישולם לזוכה בעד מימוש האופציה, בהתאם למחיר השוק למ"ר מבונה באזור, על פי שומה. על אף האמור, 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 הרשות להפחית את המחיר עד ל- 15%.

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

(ה) אם המדינה ו/או מי מטעמה לא יממשו את האופציה, הזוכה יהיה רשאי למכור את דירות התמורה בשוק החופשי, בכפוף לתשלום ערך הקרקע עבורן בהתאם להצעתו במכרז, אלא אם כן רכש במסגרת המכרז את מלוא הזכויות בקרקע.

(ו) לאחר פינוי מקבץ יחידות הדיור, תפעל הרשות להתחדשות עירונית להריסת המבנים במקבץ ולשיווק המגרשים כאמור בסעיף קטן (ב) בשיתוף הרשות.

(ז) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה, שלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, וכן בדבר הערבבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת הרשות להבטחת התחייבויותיהם וכיוצא בזה.

5.6.19. חילופי מגרשים (א) בתוכנית להתחדשות עירונית החלה גם על מגרשים פנויים שבניהול הרשות, רשאית הנהלת הרשות, לאשר הסכם החלפת מגרשים עם חוכרים או עם יזם, שלו זכויות במגרשים בנויים בתחום התוכנית, בהתאם להוראות תקנה 25(21) לתקנות חובת המכרזים, התשנ"ג-1993, ובהתאם לתנאים שתקבע הנהלת הרשות, כך שהחוכרים או היזם יקבלו מגרש פנוי בתחום התוכנית ובתמורה ישיבו לרשות מגרש חלופי שיפונה במתחם עם סיום הבנייה במתחם או על פי מועד שייקבע מראש, לפי המוקדם מביניהם.

(ב) הנהלת הרשות מוסמכת לקבוע כללים בדבר תנאי ההקצאה, שלבי פינוי היחידות הקיימות והבטחת הפינוי, וכן בדבר הערבבויות שיעמידו היזם או החוכרים לטובת הרשות להבטחת התחייבויותיהם וכיוצא בזה.

(ג) המגרש הפנוי יוקצה ליזם או לחוכרים בהתאם לכללים שתקבע הנהלת הרשות בנוגע להתקדמות תוכנית ההתחדשות העירונית, והיזם או החוכרים יישאו בהפרשי השווי, אם ייווצרו, בין ערך המגרש הפנוי ובין ערך המגרש החלופי, לפי ערכם המלא כפי שייקבע בשומה. קביעת הפרשי השווי תתחשב, בין היתר, בערך מרכיב הדחייה.

(ד) גודלו של המגרש החלופי לא יעלה על 10 דונמים.

5.6.20. (א) סבר מוסד תכנון כי יש לאשר ליזם זכויות בנייה נוספות במגרש אחר, אך ורק בשל שהיזם מקדם את התוכנית להתחדשות עירונית, רשאית הנהלת הרשות, לפי כללים שייקבעו ובהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל ולדיני המכרזים, לפטור את היזם מדמי ההיתר שעליו לשלם בעד המגרש האחר, כולם או חלקם, ובלבד שנתקבלה עמדת שמאי הרשות, ולפיה התוכנית להתחדשות עירונית, אינה בעלת כדאיות כלכלית, ללא הקצאת הזכות במגרש האחר ובתנאי שהיזם הוא בעליו או חוכרו לדורות של המגרש הנוסף.

(ב) סבר מוסד תכנון כי יש לשנות את מיקומו של מגרש ציבורי, שהוא מקרקעי ישראל, המצוי בתחום התוכנית להתחדשות עירונית, ואותר במיקום חלופי מגרש שהוא מקרקעי ישראל בייעוד כאמור שניתן להכלילו בתוכנית, יחולו הוראות סעיפים 5.6.5 ו-5.6.6 בשינויים המחויבים.

(ג) על אף האמור בסעיף 5.6.6, סבר מוסד תכנון כי יש לשנות את ייעודו של שטח ציבורי לשטח סחיר ולראות בהפרשות לצורכי ציבור מבונים, הפרשות מבונות בתוך השטחים הסחירים, תקבע הנהלת הרשות מקדם המרה לשטחים הציבוריים שלפיהם לא תגבה תשלום בעבור הפיכת המגרש בייעוד ציבורי למגרש בייעוד סחיר.

5.6.21. תנאי להקצאת מגרש  
השלמה  
הרשות רשאית להקצות מגרשי השלמה אך ורק בהתאם להוראות פרק משנה זה. הרשות לא תתמוך, לא תאשר ולא תחתום על תוכניות אשר כוללות תנאים להקצאת מגרשי השלמה או כוללות הוראות בדבר ייחוד מגרשים לצורך הקצאתם למגרשי השלמה.

5.6.22. חתימת הרשות על  
הסכמי מכר עם בעלי  
זכויות החכירה  
קרקע שבבעלות רשות הפיתוח או מדינת ישראל או קרן קיימת לישראל ואשר קיימת פרצלציה לגבי כל המגרשים שבתחומה, ואשר אושרה לגביהם תוכנית להתחדשות עירונית כאמור, תחתום הרשות על הסכמי מכר עם בעלי זכות החכירה בבנייה רוויה, בהתאם להוראות פרק משנה 5.1. הרשות לא תהא צד לעסקת שינוי הניצול, לביצוע המיזם, ולא תיתן התחייבויות לרישום משכנתה ו/או כל הליך רישומי אחר.

5.6.23. תנאי לביצוע מיזם  
התחדשות עירונית  
תנאי להסכמת הרשות לביצוע מיזם התחדשות עירונית על פי הוראות פרק משנה זה הוא, 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.



- שימושים מעורבים 5.6.24. (א) כאשר ייעוד המגרש על פי התוכנית הקודמת אינו רק למגורים בבנייה רוויה ו/או כאשר כתוצאה מהתוכנית להתחדשות עירונית, נוסף למגרש ייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, ישלם החוכר דמי היתר בעד הייעוד שאינו מגורים בבנייה רוויה, כפי שתקבע הרשות בהוראות נוהל לנושא זה. התשלום יחול אך ורק על שיעור השטחים שאינם בייעוד בנייה רוויה בתוכנית קודמת או שנוספו בעקבות התוכנית להתחדשות עירונית ועל פי מקדם ההמרה כאמור בפרק משנה זה ועל השטחים שאינם נדרשים להבטחת הכדאיות הכלכלית של המיזם.
- (ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), לא תגבה הרשות דמי היתר בעד ייעוד שאינו מגורים בתוכנית להתחדשות עירונית, ובלבד ששיעור הבנייה של סך השטחים בייעוד שאינו מגורים, הוא עד 30% מכלל השטח הקיים המותר לבנייה על פי התוכנית להתחדשות עירונית, וכן שהבנייה הקיימת במגרש תיהרס, והבנייה החדשה תיועד ברובה למגורים בבנייה רוויה, ובחלק שלא יועד בתוכנית קודמת למגורים, תירכש זכות הבעלות.
- 5.6.25. היטל השבחה ופיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 החוכרים או היזם מטעמם יישאו בתשלום היטל השבחה, אם יידרש, לוועדה המקומית, בעד קרקע שהושבחה במסגרת התוכנית להתחדשות עירונית, והרשות לא תשפה אותם בעד תשלום זה; החוכרים או היזם מטעמם יהיו אחראים לתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, אם ייקבעו, וכן לכל הליך בעניין זה, אם לפי התוכנית להתחדשות עירונית, נקבע, כי אחריות כאמור תחול על הרשות.
- 5.6.26. תמורה בעבור יחידות דיור בבעלות או בניהול המדינה התמורה שתשולם למדינה בעבור יחידות דיור שבבעלות או בניהול המדינה או מי מטעמה, תהא בערך זהה למפתח הפיצוי שיינתן לכלל הדיירים או החוכרים בבניין, על פי תוכנית האיחוד וחלוקה.
- 5.6.27. רישום הערת אזהרה בשל יחידות דיור הרשומות על שם המדינה ו/או המנוהלות על ידה או מטעמה, תתיר הרשות ליזם לרשום הערת אזהרה לטובת הבנק המלווה על החלקה שבבעלות המדינה, לפיה, במקרה שלא תמומש העסקה, מכל סיבה שהיא, תאשר המדינה העברת זכויות לצורכי מימוש, בתנאי שמקבל הזכויות הוא אזרח ישראלי או תושב קבע בישראל, כהגדרתו בחוק האזרחות, התשי"ב-1952, ובלבד שמקבל הזכויות, יעמוד בכל התנאים ו/או ההתחייבויות של מעביר הזכויות.
- 5.6.28. שיקול דעת הרשות אין באמור בפרק משנה זה כדי לפגוע בתוכניות השיווק של הרשות ובשיקול דעתה המוחלט של הנהלת הרשות, לאשר שיווק קרקעות בהתאם לצרכי המשק החברה והסביבה, מטרות הרשות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל.
- 5.6.29. בחינת הוראות פרק משנה זה לאחר הקצאה של מגרשי השלמה לטובת 5 תוכניות שונות להתחדשות עירונית תשוב מועצת מקרקעי ישראל ותדון בשינויים הנדרשים בהוראות פרק משנה זה, במידת הצורך.

