

# נוהל לקידום התחדשות עירונית | בינוי-פינוי-בינוי | מאי 2023

גרסת עדכון 02 נובמבר 2025

מטרתו של נוהל זה הינה הבהרה של ההליך הצפוי ליזם פרטי המעוניין לקדם פרויקט התחדשות עירונית בקריית שמונה. נדרש שיתוף פעולה של היזמים עם העירייה ממגוון סיבות, ביניהן, בין היתר, העובדה שבמרבית המתחמים ישנה קרקע ציבורית בבעלות העירייה וכן מכיוון שנדרש סבסוד ממשלתי על מנת לקדם פרויקט פינוי-בינוי בקריית שמונה.

## תהליך בחינת פרויקטים מול יזמים בעיר

### מילוי טופס דיגיטלי "פניית יזם"

[קישור לטופס מקוון](#)

העירייה איתרה מספר מתחמים בעלי פוטנציאל לפרויקטים מסוג התחדשות ופרסמה אותם באתר הוועדה. המתחמים הינם **בסיס** לבחינה ונבחרו על סמך מספר פרמטרים ובכללם: צפיפות נמוכה של יח"ד, סמיכות לשטחים ציבוריים, מיקום על רחובות ראשיים, צורך בחיזוק ובמיגון של המבנים במתחם.

### פגישת היכרות מקצועית עם היזם

תנאי נדרש: מילוי "טופס יזם"  
נדרשים בפגישה: הנהלת החברה היזמית, מחלקת תכנון עיר  
מטרת הפגישה: הצגת הזדמנויות השקעה בעיר ושיח על גבול המתחם הרצוי לתכנון

### פרה רולינג תכנוני, כלכלי וחברתי

- תנאים נדרשים לקיום פגישה:
- היזם נדרש לשלוח מראש הצעה לעקרונות תכנון, הכוללת העמדה ראשונית ופרוגרמה מוצעת ליח"ד, מסחר, תעסוקה ופרוגרמה לצרכי ציבור. התכנון יערך על פי ההנחיות המובאות **בנספח א'** לנוהל זה.
  - א. **כשירות יזם** - מילוי מלא של טפסי "כשירות יזם" המופיעים **בנספח ב'** לנוהל זה.  
ב. **כשירות חברה מארגנת** - במידה ומארגן מעוניין לבצע פעולות ארגון ותכנון תב"ע במתחם, ולבחור יזם בהליך תחרותי על ידי התושבים, ימלא את התצהיר **בנספח ג'**.  
נדרשים בפגישה: יזם עם אדריכל מטעמו, מהנדסת העיר ומחלקת תכנון עיר.  
מטרת הפגישה: טיוב התכנון והתאמה לעקרונות התכנון העירוני. ייתכן ושלב זה יתקיים מספר פעמים.

### קבלת חוות דעת GO/NO GO

תנאי נדרש: שליחת דו"ח אפס לתכנון המוצע והשלמת כל התנאים הקודמים לשביעות רצונה המלא של הוועדה המקומית ו/או העירייה ("כשירות יזם").  
מטרת השלב: בחינה של איכות התכנון, כשירות היזם וכלכליות הפרויקט.  
תוצר: מכתב חוות דעת GO/NO GO ליזם – אגף הנדסה ימסור חוות דעתו על הצטרפות העירייה לפרויקט בקניין (בקרקע) ובגיוס סבסוד ממשלתי. העתק מההחלטה יועבר לראש העיר וליו"ר הוועדה המקומית.  
הכל, בכפוף לחוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו, העירייה ו/או הוועדה יכולות לסגת מכל חוות דעת מבלי שהדבר יקים נגדן עילת תביעה כלשהי, בהתאם לשיקולי מדיניות, תכנון ומימון וקבלת אישורים מצדדי ג'.

**NO GO**

**GO**

הפרויקט נמצא לא מומלץ להצטרפות של העירייה לפרויקט בקניין (בקרע) ובגיוס סבסוד ממשלתי.

### כנס דיירים ראשון – הכרזה על המתחם

הכנס יזומן ע"י העירייה בלבד עם העתק ליזמים במתחם תנאי נדרש: חוות דעת חיובית GO להתקדמות בפרויקט. נדרשים: תושבי השכונה, אגף הנדסה, עובדי קהילה. אופציונלי: יזמים פעילים במתחם. מטרה: הצגת תהליך התחדשות עירונית והסברתו על ידי העירייה; הסבר על הקמת נציגות דיירים + מינוי בחירת עו"ד; הסבר על משמעות חתימת ליזם (Non-shop/הסכם קנייני); היכרות עם היזם והצעתו התכנונית. תוצר: הקמת נציגות דיירים.

### מיפוי חברתי ראשוני

היזם יכין תמונת מצב חברתית בסיסית כמפורט באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

### מינוי עורך דין לייצוג הדיירים

תנאי נדרש: הקמת נציגות דיירים מטרה: הדיירים יבחרו עורך דין לייצוגם. ניתן להיעזר בשירותי העירייה להדרכה בתהליך. תוצר: חתימת בעלי הדירות על כתב מינוי לעורך דין מייצג.

### בחירה/אשרור של היזם על ידי התושבים

תנאי נדרש: כתב מינוי לייצוג עו"ד מטרה: עורך הדין מטעם הדיירים יבחן את הסכם ה-Non Shop שמציע היזם וימליץ לתושבים האם לחתום. במידה ויש יותר מיזם אחד, עורך הדין של הדיירים יסייע להם לבחור באחד איתו יתקדמו להסכם Non-Shop. תוצר: חתימה על הסכם Non shop עם יזם רצוי של 40% מהתושבים

### פגישת "פורום תכנון"

תזומן על ידי אגף הנדסה

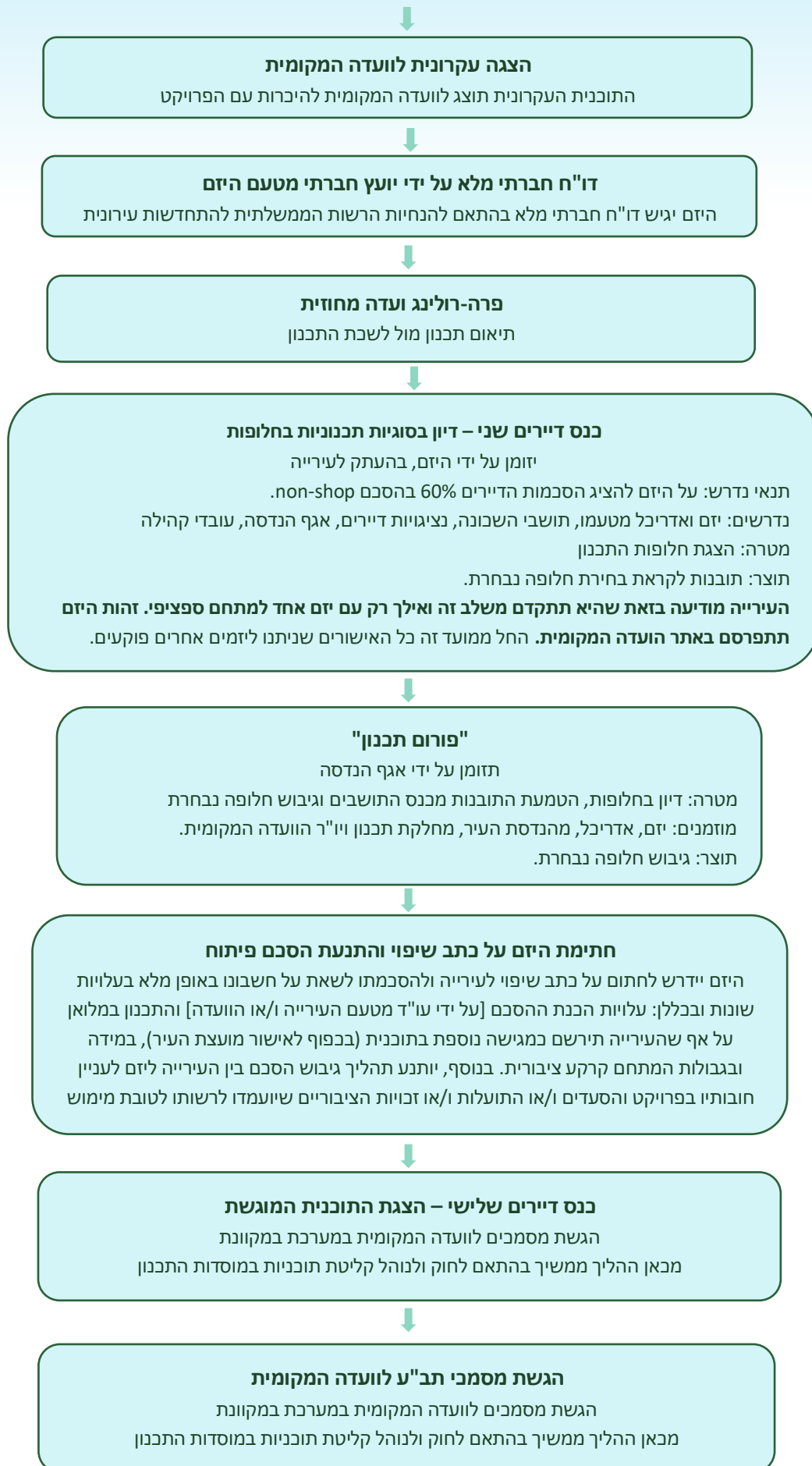
תנאי נדרש:

1. כתבי הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים
2. כתב מינוי וייפוי כוח חתום לעו"ד מייצג לדיירים
3. על היזם להציג הסכמות הדיירים על ידי 40%
4. מיפוי חברתי ראשוני

מטרה: גיבוש חלופות תכנון

מוזמנים: יזם, אדריכל, מהנדסת העיר, מחלקת תכנון ויו"ר הוועדה המקומית. גיבוש חלופות להצגה לדיירים.

\* ייתכן ושלב זה יתקיים מספר פעמים לפי הצורך.



הכל בהתאם לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.

נוסח זה פורסם ביום 28.5.23 ועודכן ביום 2.11.2025 משנה וגובר על כל נוהל אחר שקדם לו. כל הרואה עצמו נפגע מנוהל זה רשאי להגיש עתירה מנהלית לבית המשפט בתוך 45 יום ממועד פרסומו, תוך מיצוי הליכים.

הנוהל יתעדכן בהתאם להתקדמות הרשות בהפעלת מינהלת.

לשאלות והבהרות ניתן לפנות במייל: [minheletk8@k-8.co.il](mailto:minheletk8@k-8.co.il)

ראו נספחים:

נספח א' – עקרונות תכנון להכנת תכנית ראשונית

נספח ב' – כשירות היזם

נספח ג' – כשירות חברה מארגנת

בברכה,

מינהלת להתחדשות עירונית

עיריית קריית שמונה

## נספח א' – עקרונות תכנון להכנת תכנית ראשונית

היזם יכין המסמך לקראת פגישת תכנון ראשונה ברשות בו יקבעו עקרונות והנחיות למתחם התכנון בין השאר בנושאים האלה:

### 1. אוכלוסייה ויחידות דיור

- תוספת אוכלוסייה.
- היקף ותמהיל יח"ד.

### 2. שטחי ציבור

- היקף השטחים הציבוריים ומבני הציבור הנדרשים
- קביעת שלד מערכת השטחים הפתוחים.

### 3. שלד עירוני, ייעודי קרקע ובינוי

- קביעת עקרונות בנוגע לפריסת השימושים בדגש על עירוב שימושים.
- זיהוי מוקדים מרכזיים בשכונה וקביעת שלד למערכת קישורים בין השכונה למרכז העיר ולמוקדים מרכזיים מחוצה לה.
- קביעת עקרונות לפיתוח ולחידוש התשתיות הנדרשות לצורך התחדשות האזור, כולל מבני ציבור.
- קביעת היררכית דרכים בשכונה, צירי תחבורה ציבורית, שבילי אופניים ושטחים לחניה.
- קביעת עקרונות כלליים של עיצוב עירוני – של המבנים ושל הקשר לטבע הסובב.
- סקירה היסטורית והיבטי שימור ככל הנדרש.

### 4. היבטים כלכליים

- בדגש על בדיקת היתכנות כלכלית והפרש כספי צפוי לצורך מימוש הפרויקט ברווח יזמי. בהתאם לכללי משרד האוצר והרשות הממשלתית לעניין סבסוד מתחמי פינוי-בינוי (בעת זו עומד על 180,000 ₪ ליחידת דיור יוצאת).
- תמורות דיפרנציאליות: בעת זו, בקולות קוראים שפורסמו על ידי הרשות הממשלתית, מופיע הנוסח הבא: לעניין שטח דירות התמורה (למגורים), תתחשב הבדיקה בתוספת של 12 מ"ר לדירות ששטחן עד 68 מ"ר ובתוספת של 9 מ"ר לדירות ששטחן 69-85 מ"ר, ולא תכיר בתוספת שטח לדירות ששטחן 86 מ"ר ומעלה.
- כל האמור לעיל מבוסס על קול קורא, דוגמת "מכרז מס' 01/2024 לקבלת מימון לסיוע במימוש מיזמי פינוי-בינוי באשקלון", שהוא הקול הקורא המאוחר ביותר בעת כתיבת עדכון לנוהל זה.

### 5. שלביות ביצוע

בתכנון יש להתייחס לעקרונות הבאים:

- שמירה על קהילות קיימות ועל רוח המקום - התכנון יטמיע ככל הניתן מרכיבים והוראות לשמירה על ערכים
- חברתיים (כגון שילוב מועדון ומוסדות שונים בשטחים הציבוריים) וערכים פסיים משמעותיים במרחב ושילובם בתכנון.
- שמירה על תמהיל אוכלוסייה ועל קהילות קיימות במתחם - שילוב דירות לאוכלוסיות "מיוחדות": "דיור
  - בהישג יד לפי התוספת השישית סטודנטים, דיור מוגן, דיור סיעוד ודיור להשכרה וכן גודל דירות מגוון שייתן
  - מענה לאוכלוסיות ברמה סוציו אקונומית שונה תוך קביעת השימושים התומכים הרלוונטיים.

יצירת מרחב ציבורי מונגש המשרת את כלל האוכלוסיות - הטמעת הנחיות לנגישות בהוראות ומרכיבים

○ תכנוניים מתאימים. יצירת תמהיל עלויות תחזוקה ואפשרויות מגורים.

- קביעת הנחיות והוראות לתמהיל בשטחי וסוגי דירות ובניינים המאפשרים מגורים בעלויות תחזוקה שונות.
- שמירה על גמישות בתכנון הדירות

## נספח ב' - כשירות היזם

כשירות היזם																									
<p>יש לצרף אישור רו"ח, בנוסח המצורף <b>כנספח ב'1</b>, אשר לפיו:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>אין בדו"ח הכספי המאושר לשנת הכספים האחרונה טרם הגשת פנייה זו הערת "עסק חי".</li> <li>ההון העצמי של המציע בדוח הכספי המאושר לשנת הכספים האחרונה טרם הגשת פנייה זו, הוא כדלקמן:</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' יח"ד יוצאות במתחם</th> <th>הון עצמי (במלש"ח)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 150</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>151-300</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>301-500</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>501-750</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>751 ומעלה</td> <td>70</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>מחזור העסקים הכספי של היזם (הכנסות לא כולל מע"מ), בארבע השנים האחרונות שקדמו לפנייה היה כדלקמן:</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>מס' יח"ד יוצאות במתחם</th> <th>מחזור שנתי (במלש"ח)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>עד 150</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>151-300</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>301-500</td> <td>70</td> </tr> <tr> <td>501-750</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>751 ומעלה</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table>	מס' יח"ד יוצאות במתחם	הון עצמי (במלש"ח)	עד 150	25	151-300	35	301-500	45	501-750	55	751 ומעלה	70	מס' יח"ד יוצאות במתחם	מחזור שנתי (במלש"ח)	עד 150	40	151-300	55	301-500	70	501-750	85	751 ומעלה	100	<p><b>איתנות כלכלית של היזם ו/או בעל השליטה ביזם</b></p>
מס' יח"ד יוצאות במתחם	הון עצמי (במלש"ח)																								
עד 150	25																								
151-300	35																								
301-500	45																								
501-750	55																								
751 ומעלה	70																								
מס' יח"ד יוצאות במתחם	מחזור שנתי (במלש"ח)																								
עד 150	40																								
151-300	55																								
301-500	70																								
501-750	85																								
751 ומעלה	100																								
<p>ככל שהיזם משמש גם חברת ביצוע או ככל שזהות הקבלן הצפוי לבצע את הבנייה ידועה, יש לצרף אישור רשם הקבלנים בדבר הסיווג הרשום בפנקס הקבלנים.</p> <p>סיווג הקבלן לא יפחת מג-4.</p>	<p><b>סיווג קבלני (ככל שהיזם ישמש גם קבלן)</b></p>																								

## ניסיון קודם בבנייה ובפינוי בינוי

יש לפרט את הניסיון בבנייה רוויה למגורים, בין כיזם ובין כקבלן (ככל שמשמש גם חברת ביצוע), תוך ציון כתובות הפרויקטים, השלב בו הם מצויים ופרטי בעלי הזכויות או נציגות דיירים המתגוררים בהם. היה היזם חברת פרויקט\* - יכול הניסיון להיות ניסיונה של חברת האם.

על היזם להראות, כי הוא תאגיד בעל ניסיון מוכח בתחום הבנייה למגורים, בין אם בהתחדשות עירונית ובין אם לא, בין אם בעצמו ובין באמצעות קבלן מטעמו, אשר בתקופה שבין חודש ינואר 2015 ועד המועד האחרון להגשת הצעות לפנייה זו השלים את בנייתן של יחידות דיור בהיקפים הבאים:

דרישת הניסיון בכל אחד מאלה: (החל מינואר 2015)			מס' יח"ד יוצאות במתחם המוצע
מס' יח"ד שבנייתן הושלמה	מס' יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מס' יח"ד שהוצא היתר בגינן- לפי מכפיל ביחס למס' יח"ד במצב היוצא	
הכפלה ב- 1.33 ביחס למצב היוצא	150	1.3	עד 300
500	250	1.2	301-500
500	400	1	501- ומעלה

לצורך כך, יש לצרף פירוט בנוסח המצורף **כנספח ב'2**.

\*חברת פרויקט - (חברה שהוקמה ע"י יזם לצורך הקמת פרויקט ספציפי (למשל: חברת א.א בנייה בע"מ מקימה את חברת א.א. בנייה - ישראל 5 חיפה, לשם הקמת הפרויקט המצוי בכתובת זו).



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



### נספח ב' לפנייה תחרותית לבחירת יזם – אישור איתנות כלכלית

לכבוד

נציגות הדיירים

הנדון: אישור איתנות כלכלית של: (שם היזם)

אני, \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_, המשמש כרואה החשבון של חברת  
ח.פ.לע.מ. \_\_\_\_\_ (להלן: "היזם") מאשר בזאת כדלקמן:

- ההון העצמי של היזם בדוח הכספי המאושר לשנת הכספים האחרונה טרם הגשת ההצעה (שנת \_\_\_\_\_), הוא \_\_\_\_\_ מלש"ח.
- מחזור העסקים הכספי של היזם (הכנסות לא כולל מע"מ), בכל אחת מארבע השנים האחרונות, הוא כמפורט להלן:  
בשנת המס \_\_\_\_\_ מחזור של \_\_\_\_\_ ₪  
בשנת המס \_\_\_\_\_ מחזור של \_\_\_\_\_ ₪  
בשנת המס \_\_\_\_\_ מחזור של \_\_\_\_\_ ₪  
בשנת המס \_\_\_\_\_ מחזור של \_\_\_\_\_ ₪
- לא רשומה הערת עסק חי לגבי היזם ולמיטב ידיעתי לא קיים חשש ולא קיימת כוונה לרשום הערת עסק חי בטווח הזמן הנראה לעין.
- למיטב ידיעתי וכפי שנמסר לי על ידי היזם, במהלך חמש השנים שקדמו להגשת ההצעה, לא הוצא נגד היזם צו הקפאת הליכים ולא ננקטו כנגדו הליכי פשיטת רגל, הליכי פירוק או הליכי כינוס נכסים.

\_\_\_\_\_  
רו"ח (חתימה וחותמת)

\_\_\_\_\_  
תאריך

## נספח ב'2 – פירוט ניסיון המציע

מתוך קול קורא לסבסוד מיזמי התחדשות עירונית בפרפריה – פירוט ניסיון המציע



להלן פירוט ניסיון המציע \_\_\_\_\_

תנאי סף:

דרישת הניסיון בכל אחד מאלה: (החל מינואר 2015)			מס' יח"ד יוצאות במתחם המוצע
מס' יח"ד שבנייתן הושלמה	מס' יח"ד מינימלי שבנייתן הושלמה בפרויקט אחד	מס' יח"ד שהוצא היתר בגינן- לפי מכפיל ביחס למס' יח"ד במצב היוצא	
הכפלה ב- 1.33 ביחס למצב היוצא	150	1.3	עד 300
500	250	1.2	301-500
500	400	1	501- ומעלה

פרויקטים שהושלמו (יש לצרף העתק היתר בנייה וטופס 4):

מס'	יישוב	כתובת	מס' תב"ע	מס' היתר בנייה	סך יח"ד	טופס 4	אם המציע יזם - הקבלן שביצע

פרויקטים בשלבי ביצוע (יש לצרף העתק היתר בנייה וטופס 4):

מס'	יישוב	כתובת	סוג הפרויקט - בנייה חדשה / פינוי בינוי / חיזוק ועיבוי / הריסה ובנייה	שלב	סך יח"ד

## נספח ג' - כשירות חברה מארגנת

### כשירות חברה מארגנת

מארגן המעוניין לקדם תכנית התחדשות עירונית בקריית שמונה נדרש לעמוד בתנאים מצטברים המפורטים להלן:

1. המארגן יגיש הצהרת כוונות חתומה (ובמידה ומדובר בתאגיד - חתומה על ידי מורשה חתימה) לעניין הסעיפים הבאים בהתאם לנוסח נספח ג'1 להלן:

- א. המארגן עומד בכל התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.
- ב. המארגן יתחייב בהסכם מול בעלי הזכויות במתחם לקיים הליך תחרותי לבחירת יזם על ידי בעלי הזכויות. החברה המארגנת, או מי מטעמה, לרבות חברת בת/בשליטתה/באחזקה לפי חוק ניירות ערך, לא תשמש בתור היזם. כמו כן, המארגן יתחייב להטמיע בפנייה ליזמים את תנאי כשירות היזם, כפי שהם מופיעים ב"נספח ב' – כשירות יזם" לנוהל העבודה העירוני עם יזמים.
- ג. המארגן השלים לפחות הליך אחד לבחירת יזם בהליך תחרותי על ידי בעלי הזכויות במתחם.
- ד. המארגן קידם תכנית אחת לפחות אשר הופקדה בפועל על ידי מוסד תכנון בהיקף מספר יחידות דיור דומה לפרויקט המבוקש.
- ה. המארגן מתחייב לקדם תכנית למתחם המבוקש בעיר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ו. התחייבות שהערות אזהרה, ככל שיירשמו, יכללו רק הערת תכנון

2. בנוסף, המארגן יתמוך את הצהרת הכוונות במסמכים המעידים על ניסיון מוכח בתחום הרלוונטי:

- א. מסמכים המעידים על ניסיונו והצלחתו להשלים לפחות הליך אחד לבחירת יזם בהליך תחרותי על ידי בעלי הזכויות במתחם (כלל המסמכים המלמדים על ההליך מראשיתו).
- ב. מסמכים המעידים על ניסיונו והצלחתו לקדם תכנית אחת לפחות אשר הופקדה בפועל על ידי מוסד תכנון בהיקף מספר יחידות דיור דומה לפרויקט המבוקש.

ככל שהמארגן ימציא את המידע הנ"ל, ויעמוד בכלל התנאים הנדרשים, המנהלת להתחדשות עירונית תסייע לו בהליך קידום התכנית בהתאם לנוהל היזמים תוך דחיית מועד הבחינה של כשירות היזם למועד עתידי רלוונטי.

## נספח ג'2 – הצהרת כוונות

### לכבוד המנהלת להתחדשות עירונית, קריית שמונה

#### הצהרת כוונות

1. אני הוא \_\_\_\_\_, מורשה מטעם \_\_\_\_\_ ("המארגן"), המוסמך לאשר בשם המארגן כי:
- 1.1 המארגן עומד בכל התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017.
- 1.2 המארגן יתחייב בהסכם מול בעלי הזכויות במתחם לקיים הליך תחרותי לבחירת יזם על ידי בעלי הזכויות, החברה המארגנת, או מי מטעמה, לרבות חברת בת/בשליטתה/באחזקה לפי חוק ניירות ערך, לא תשמש בתור היזם.
- 1.3 המארגן יתחייב להטמיע בפנייה ליזמים הפוטנציאליים את הדרישות שמציבה העירייה לבחינת כשירות יזם.
- 1.4 המארגן השלים לפחות הליך אחד לבחירת יזם בהליך תחרותי על ידי בעלי הזכויות במתחם ולהלן פרטיו:
- 1.4.1 \_\_\_\_\_ ;
- 1.4.2 \_\_\_\_\_ ;
- 1.4.3 \_\_\_\_\_ ;
- 1.5 המארגן קידם תכנית אחת אשר הופקדה בפועל על ידי מוסד תכנון בהיקף שלא פחות מ-100 יח"ד במצב הקיים, ולהלן פרטיה:
- 1.5.1 \_\_\_\_\_ ;
- 1.6 לתמיכה באמור, מצ"ב המסמכים הבאים:
- 1.6.1 \_\_\_\_\_ ;
- 1.6.2 \_\_\_\_\_ ;
- 1.6.3 \_\_\_\_\_ ;
- 1.6.4 \_\_\_\_\_ ;
- 1.6.5 \_\_\_\_\_ ;

ולראיה, באתי על החתום,

שם מלא \_\_\_\_\_

חתימה \_\_\_\_\_

תאריך \_\_\_\_\_