נוהל הגשת תכנית לפינוי-בינוי
מסלול יזמים

מנהלת התחדשות עירונית רמלה
19.11.19

תכנית פינוי-בינוי:

תכנית פינוי-בינוי היא תכנית מורכבת ומאתגרת הדורשת התייחסות מקיפה וארוכת טווח של מוסדות התכנון ושל כלל אגפי העירייה. תהליך של הכפלת האוכלוסייה פי חמש, הוספת מאות מ"ר של שטחי ציבור, משרדים ומסחר במרקם עירוני קיים דורש **בחינת שלל ההיבטים המשפיעים על העיר והתושבים עוד בשלב אישור התכנית.**

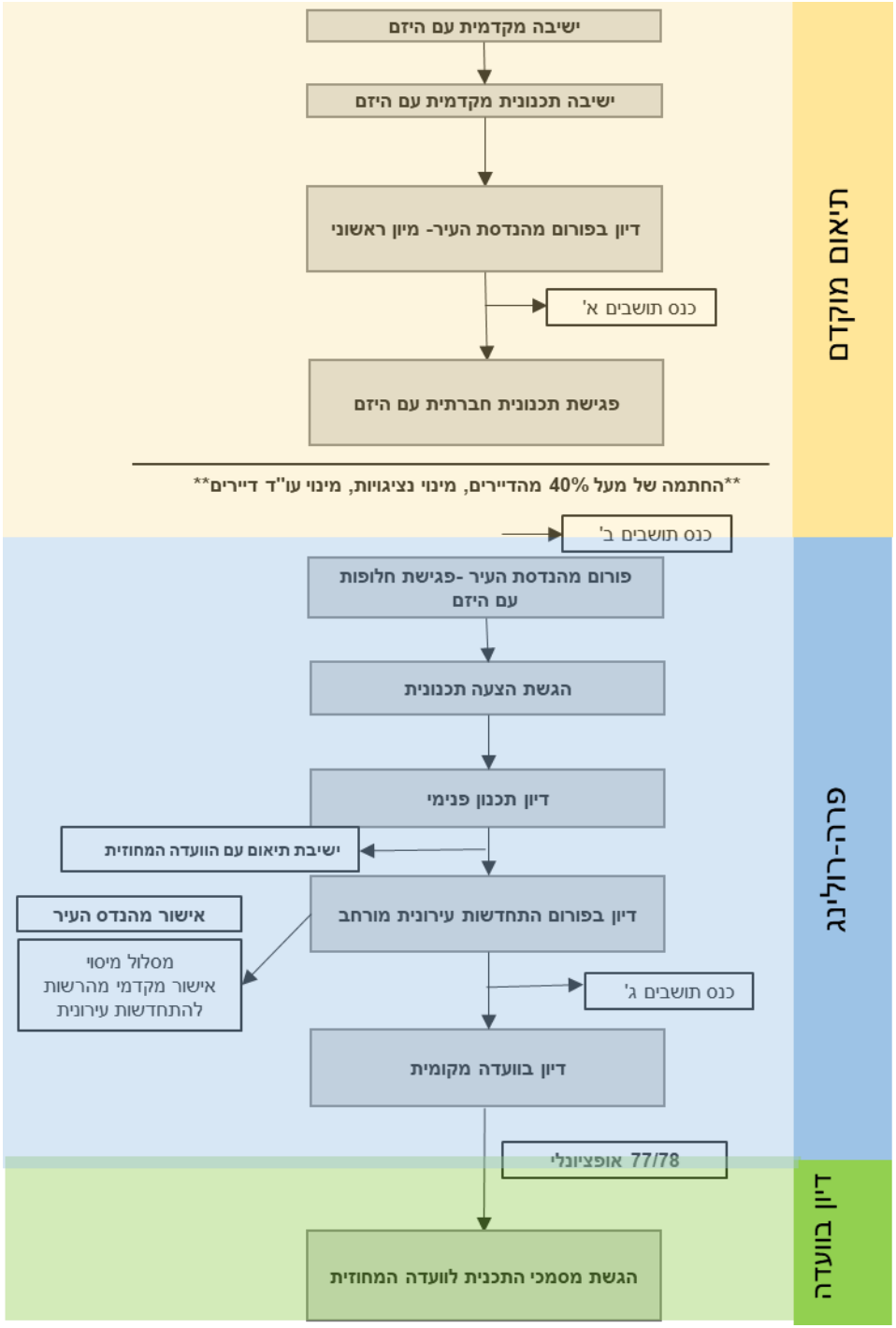
כדי שמיזם פינוי ובינוי יצא לפועל באופן מיטבי יש להתקדם בשני צירים במקביל - הציר התכנוני, והציר החברתי-קהילתי. הליך אישור התכנית צריך **לשלב ולסנכרן בין שני הצירים.**

מטרות הנוהל:

1. קביעת **מסגרת עבודה ברורה ושקופה** ליזמים המבקשים לקדם מתחמי התחדשות עירונית ברמלה.
2. **שיפור אחוזי מימוש** התכנית.
3. נוהל מקיף אשר יבחן את **כלל ההיבטים העירוניים** הרלוונטיים להתחדשות עירונית.
4. שילוב היבטים **חברתיים-קהילתיים** בהליך התכנוני.
5. **ייעול בדיקת התכנית** על ידי סנכרון כלל הבדיקות על פני ציר הזמן.
6. הנוהל הינו לצרכי נוחות וייעול תהליכי עבודה בלבד, אינו מחייב והעירייה רשאית לשנותו ו/או לסטות ממנו בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

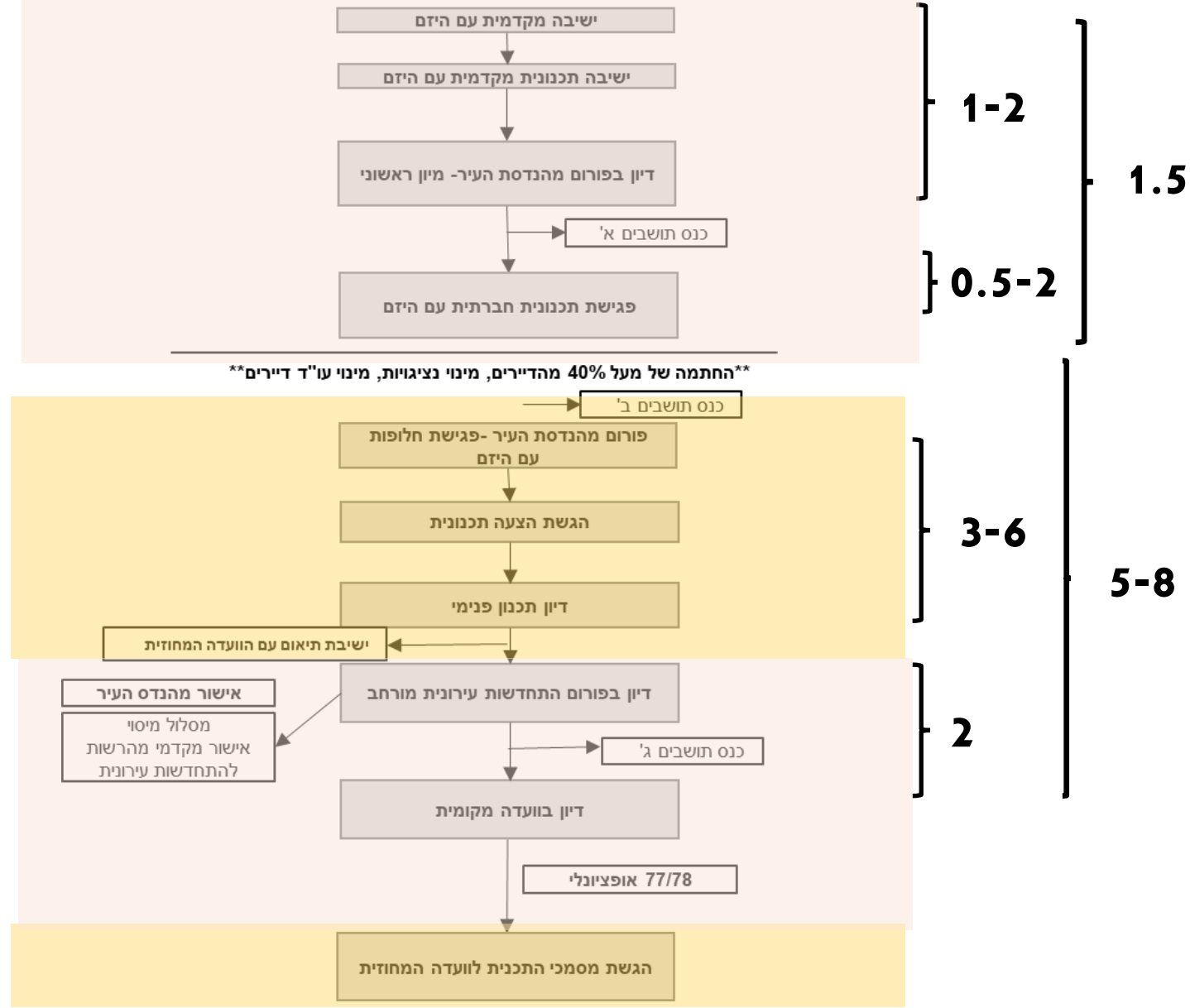
* תודה למנהלת להתחדשות עירונית בת ים על הסיוע בהכנת הנוהל

נוהל יזמים בתכנית פינוי בינוי



לוחות זמנים משוערים
(חודשים)

סה"כ 6.5-12 חודשים
להגעה למחוזית



1-2

0.5-2

1.5-4

3-6

2

5-8

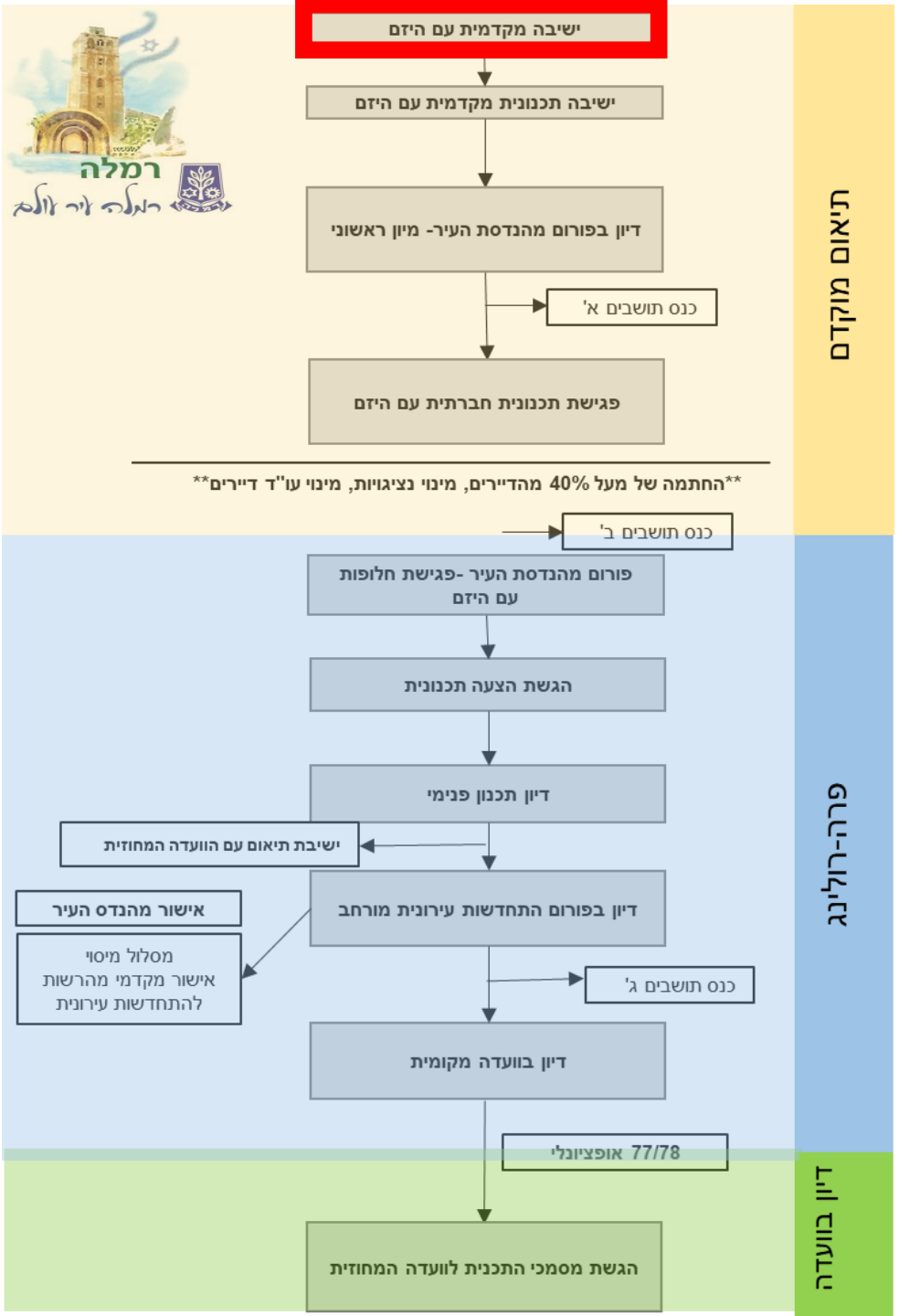
ישיבה מקדמית עם היזם :

מטרה: היכרות הדדית, הצגת המתחם המוצע, וקבלת מידע ראשוני אודות מדיניות העירייה.

חומרים להצגה בפגישה:

1. המתחם המיועד
2. מצב חברתי במתחם (פעילות מול תושבים, מצב הבניינים והתושבים)

נוכחים: מנהלת להתחדשות עירונית.



ישיבה תכנונית ראשונית עם היזם :

מטרה: הצגת הפרויקט המוצע לקראת הדיון בפורום מהנדסת העיר

*תנאי לקיום הפגישה - העברת כל המסמכים וקיום התנאים המקדמיים כשבוע לפני מועד הפגישה בהתאם לטופס בקשה לפגישה – נספח א' לנוהל זה

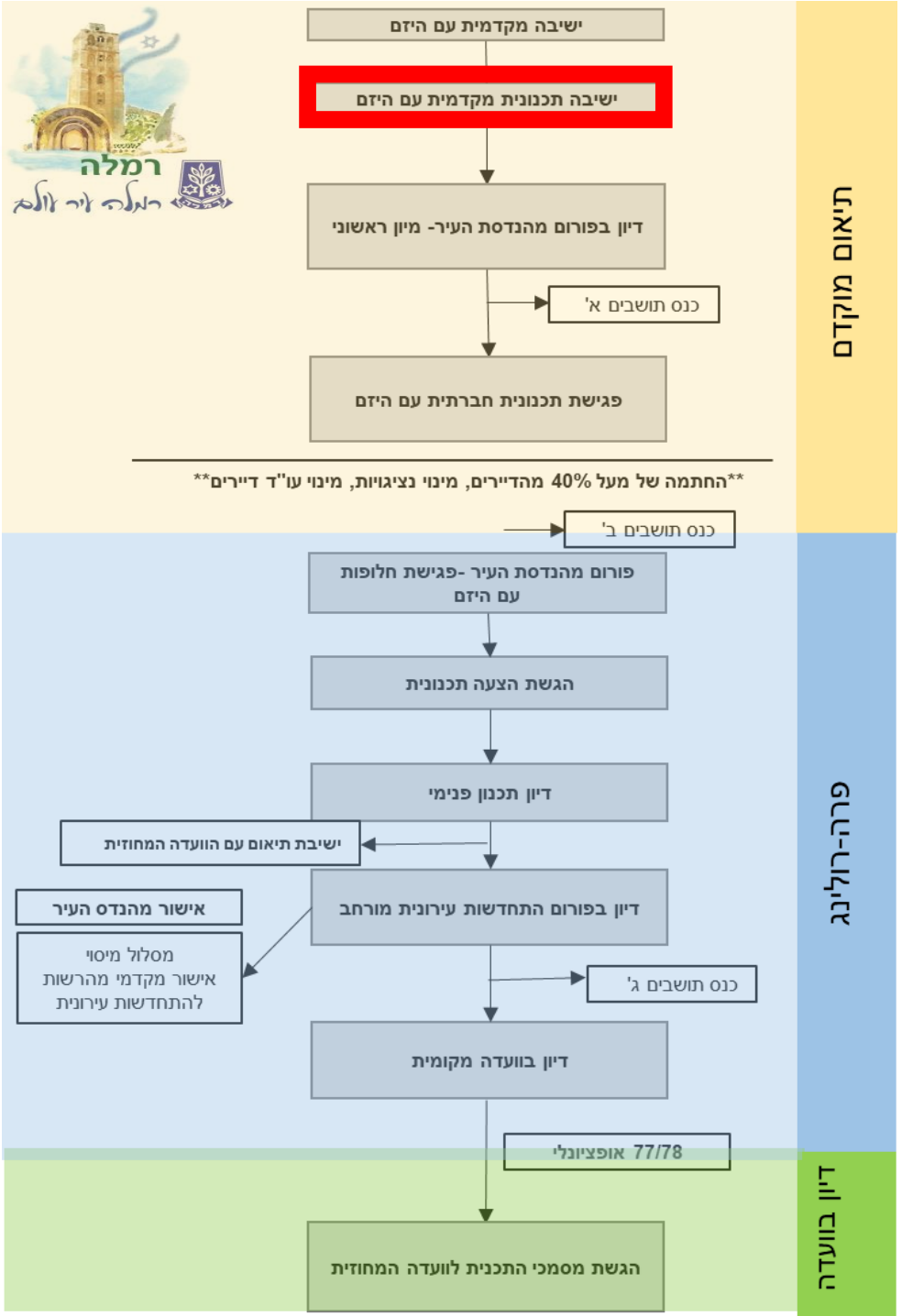
עיקרי החומרים להצגה:

1. מצגת הכוללת: קו כחול; תשריט מצב קיים (פיזית) ותכנית מאושרת ;ניתוח המתחם בהקשר מקומי ועירוני ; הרעיון התכנוני; סכמת בינוי ;הדמיה סכמטית.
2. טופס הצגת תכנית
3. מיפוי חברתי ראשוני
4. דו"ח כלכלי ראשוני

נוכחים: אדריכל העיר, ראש המנהלת להתחדשות עירונית, יזם והמתכנן מטעמו.

תוצר: סיכום פגישה פנימי, והעברת החומר לחברי הפורום.

- במקביל המנהלת תחל פעילות אינפורמטיבית, ללא קשר ליזם, בשטח במידה ועדיין לא נעשתה.
- ייתכן כי במסגרת שלב זה יתקיימו מספר פגישות לפי הצורך



טופס הצגת תכנית

פרטי מוזמן	היזם					
	אדריכל					
	תאריך					
	כתובת	רחוב:				
		מספר בתים:				
		גושים:		חלקות:		
פרטי הצגת	שטח התכנית					
	תכניות סמוכות					
עצוה לוח פרטי		קיים		מוצע		
	יח"ד			יח"ד		
	שטח מגורים			שטח מגורים		
	מספר מבנים			מספר מבנים		
	שטח שצ"פ			שטח שצ"פ		
	שטח שב"צ			שטח שב"צ		
	שטח מסחר			שטח מסחר		
	קומות מקסימלי			קומות מקסימלי		
עצוה הצגת	צפיפות					
	מכפיל					
	קו בניין	קדמי:	אחורי:	צידי:	צידי:	

פרטי סוטטס	האם בוצעו החתמות דיירים במתחם	לא כן מספר חותמים:_____ מתוך:_____	
	הדיירים הוחתמו על:	בלעדיות אישור עקרוני חתימה סופית	
	יוזם הבקשה	פניית דיירים יזם	
	האם נבחרה נציגות דיירים במתחם	לא כן	כיצד נבחרה הנציגות?
	האם נבחר עו"ד מייצג דיירים	לא כן	כיצד נבחר עו"ד?

אגף הנדסה ומנהלת להתחדשות עירונית

מיפוי חברתי ראשוני

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

נספחים

נספח ב: טבלה למיפוי ראשוני: בחינת היתכנות חברתית

שימו לב, יש נתונים הנדרשים רק לגבי תחום התוכנית ויש נתונים הנדרשים לגבי השכונה כולה, כדי לבחון את השפעתם עליה.

משתנה	שכונה	תחום התוכנית	מקור הנתונים
מספר הדירות		✓	נתוני ארנונה
שיעורי המתגוררים בדירה בבעלותם, בשכירות, בדיור ציבורי	✓	✓	נתוני ארנונה ומשרד הבינוי והשיכון
גודל משק בית ממוצע	✓	✓	נתוני הלמ"ס
הרכב גילים		✓	נתוני הלמ"ס
שיעור משקי בית שבהם יחידים, ילדים או קשישים	✓	✓	נתוני הלמ"ס, המחלקה לשירותים חברתיים ברשות העירונית
שיעור בעלי מוגבלויות ואוכלוסיות המטופלות על ידי גורמי הרווחה		✓	המחלקה לשירותים חברתיים ברשות העירונית
רמות ההכנסה של התושבים	✓	✓	הלמ"ס, נתוני ארנונה
המצב הפיזי של המבנים		✓	סקר שטח
המרחב הציבורי הפתוח במצב הקיים		✓	סקר שטח
שימוש קהילתי במוסדות ציבור: בתי ספר, גנים, בתי כנסת, מתנ"ס, קופת חולים	✓	✓	סקר שטח, נתוני מחלקת החינוך ברשות המקומית, החברה למתנ"סים
תחבורה ציבורית	✓	✓	סקר שטח
נגישות תחבורתית או רגלית לכבישים מרכזיים		✓	סקר שטח

*אם יש בעיה להשיג את המידע הרלוונטי, אפשר לציין זאת בדו"ח ולהדגיש מהו מקור הבעיה, כמו כן ניתן לפנות לגורמים המוזכרים בנספח א.

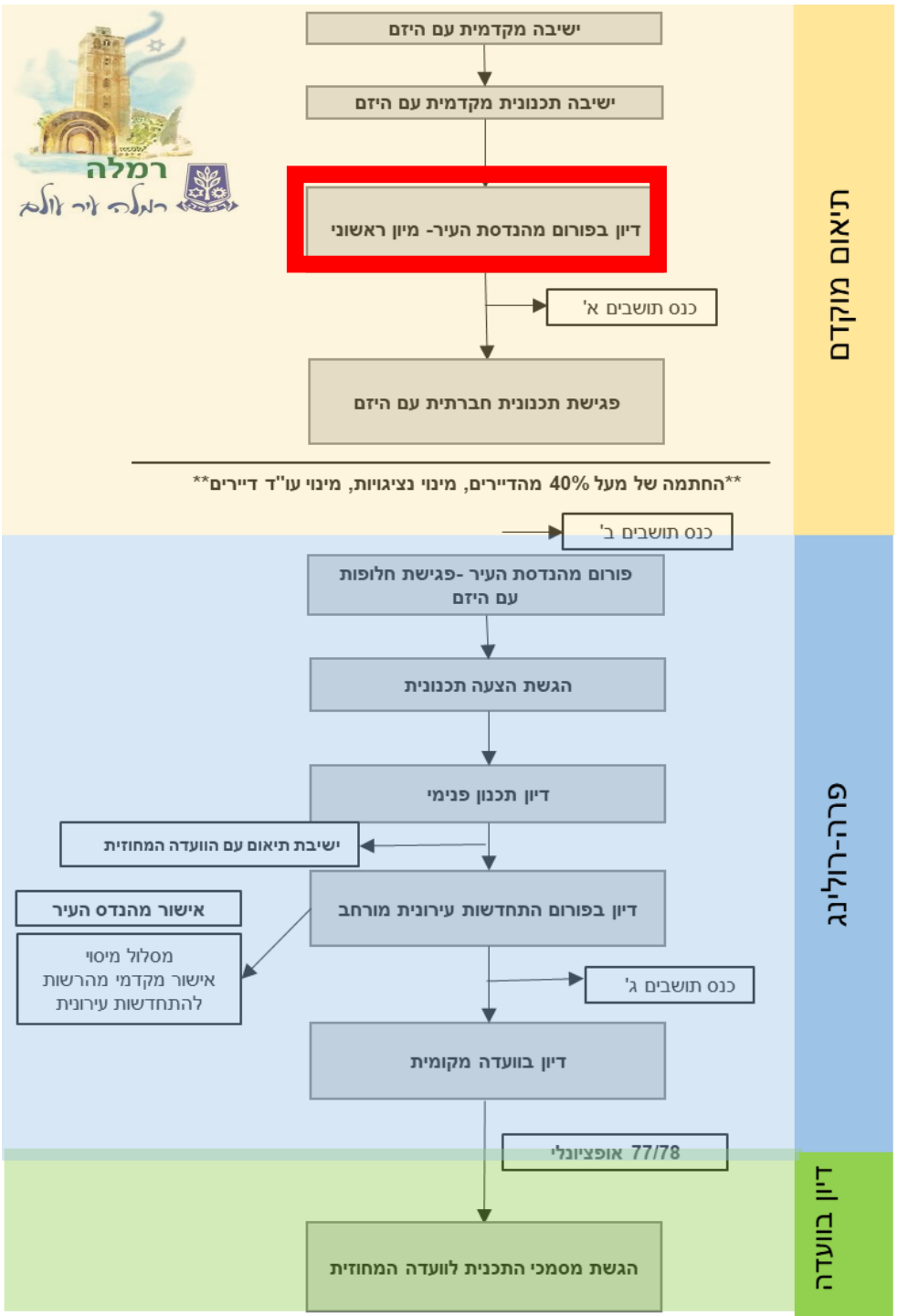
דיון בפורום מהנדסת- מיון ראשוני :

מטרה: **בחינה ראשונית** של התכניות אל מול היבטי ההתחדשות השונים.

חומרים להצגה:

- מצגת של הפרויקט הנדון המציג את כל הנתונים כפי שנדונו בישיבת התכנון הראשונית.
- בחינה היתכנות חברתית מקדמית

נוכחים: מהנדסת העיר, אדריכל העיר, ראש המנהלת, ראש תחום תב"ע, אנשי מנהלת ויועצים, היזם והאדריכל מטעמו.



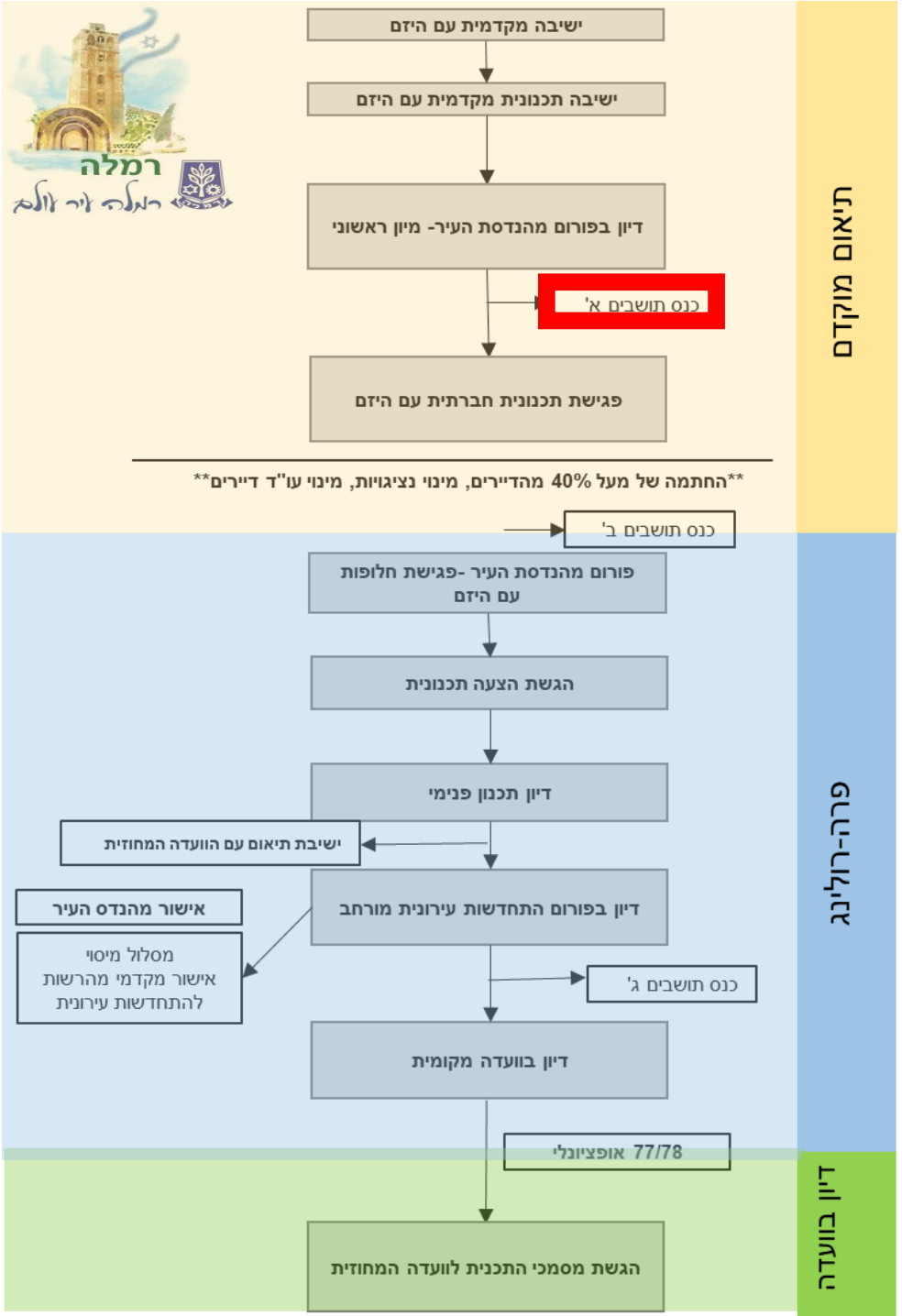
כנס תושבים א':

מטרה: היזם יתחיל את פעילותו הרשמית במתחם.

כנס זה מחוייב לפי חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), **טרם החתמה ראשונה במתחם.**

הפעילות תכלול:

- ✓ הפצת מכתבים לבעלי הדירות – הגשת עותק למנהלת
- ✓ כנס הסברה– **כנס א':**
  - הסבר אודות התכנית המוצעת במתחם
  - הסברה אודות המינהלת וכן הממונה לפניות דיירים ברשות הממשלתי להתחדשות עירונית.
  - עזרה בהקמת **נציגות דיירים**
  - הסברה והדרכה לבחירת **עו"ד דיירים** לרבות הפניה למאגר העירוני של ב"כ הדיירים
  - הסברת **ההליך הסטטוטורי והקהילתי** ומשך הזמן הצפוי
  - הסבר לדיירים כי בשלב זה **אין** עדיין אישור של העירייה לתכנון שמציע היזם
  - תיעוד ב**פרוטוקול** והגשתו למנהלת



פגישת תכנונית חברתית עם היזם:

מטרה: דיון בהתקדמות התכנונית והחברתית במתחם

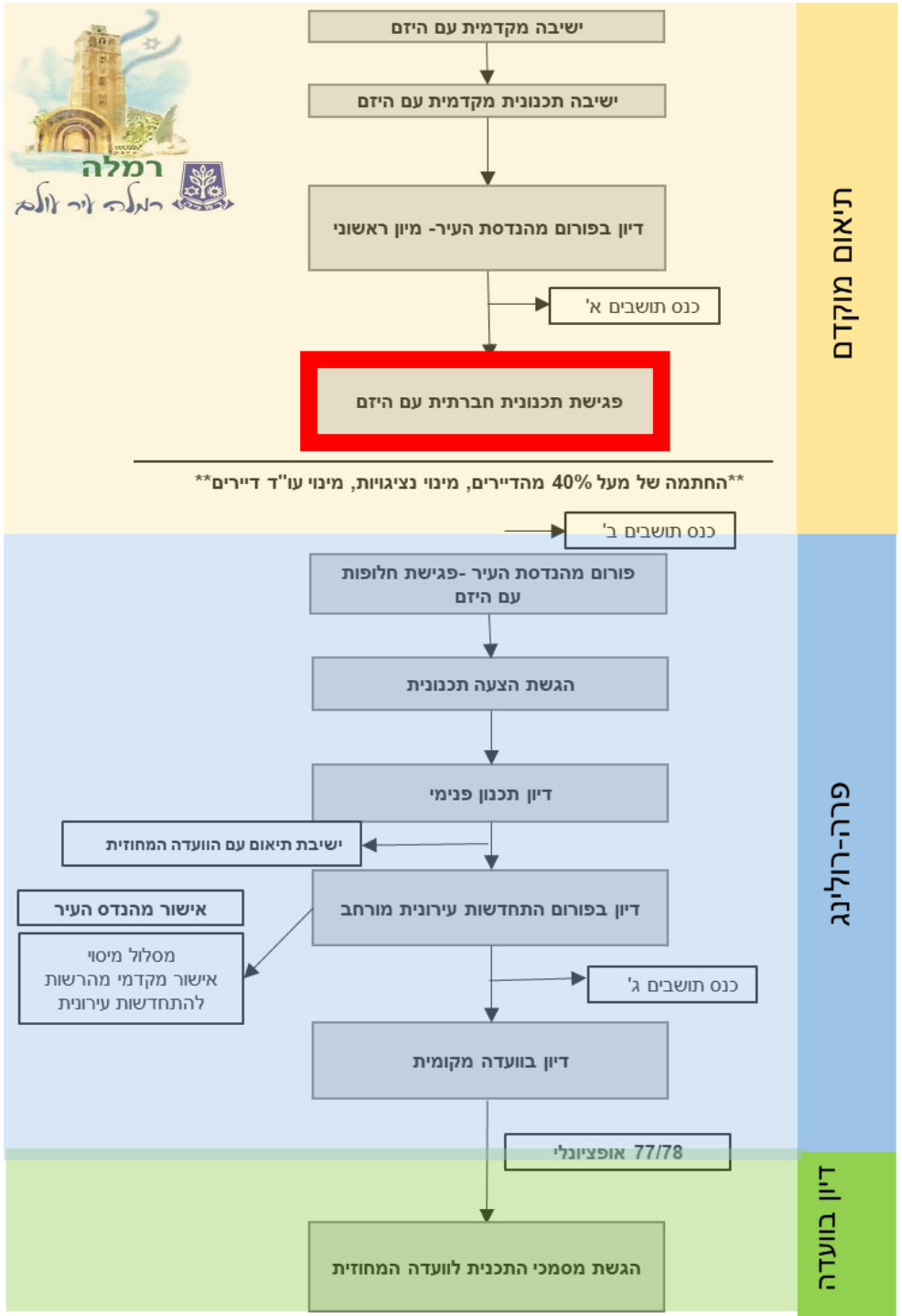
חומרים להצגה:

- מצגת חלופות (באחריות היזם)
- סטטוס מינוי נציגויות, חתימות, מינוי עורך דין לדיירים- הצגת מסמכים.
- מינוי יועץ חברתי ותכנית עבודה
- תקן 21 ראשוני

נוכחים:

אדריכל העיר, ראש המנהלת, אנשי המנהלת ויועצים, יזם, האדריכל, שמאי עו"ד הדיירים, יועץ חברתי מטעם היזם.

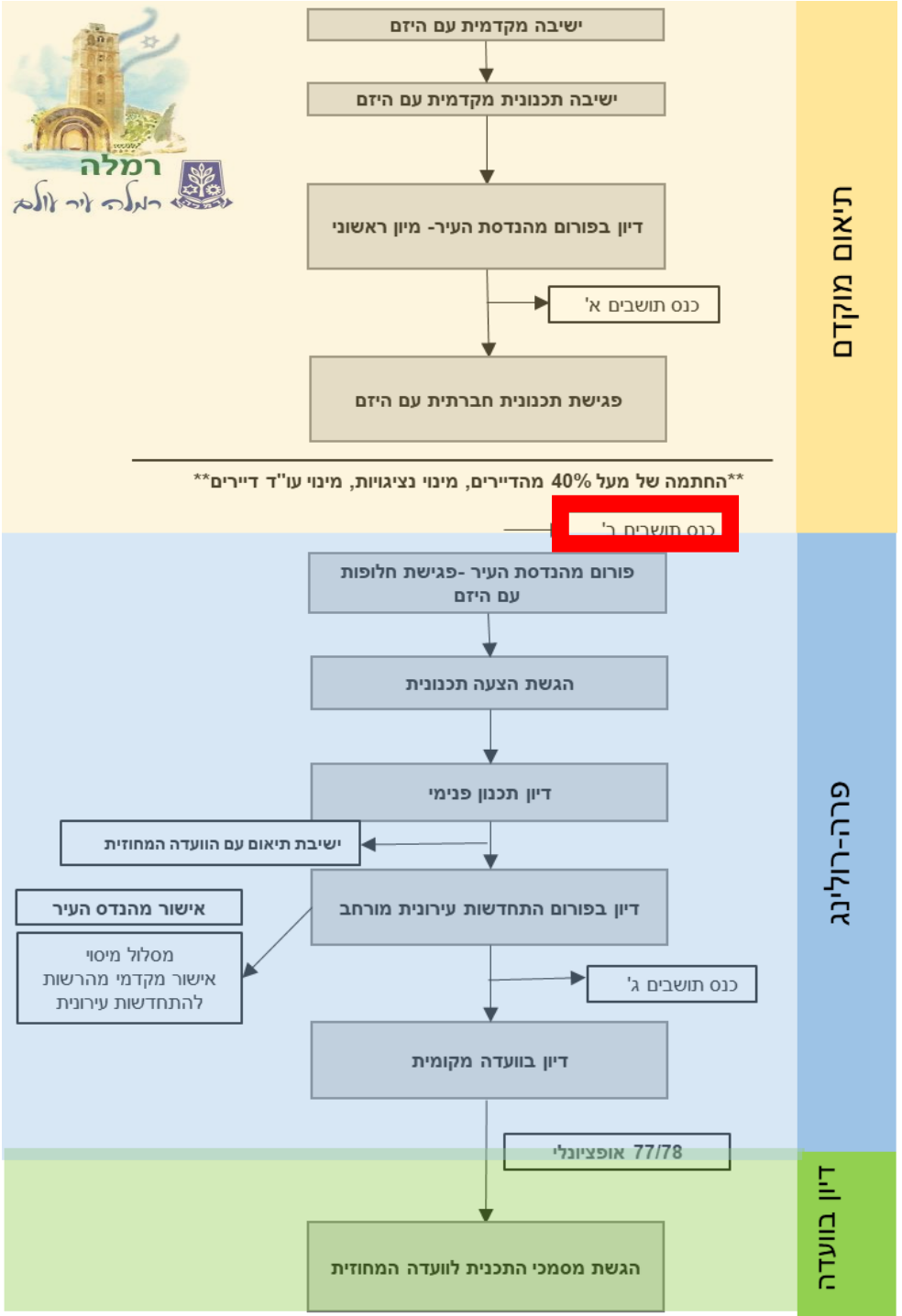
- ייתכן כי במסגרת שלב זה יתקיימו מספר פגישות לפי הצורך



כנס תושבים ב':

היזם יעדכן אודות התקדמות התכנית בעירייה.

היזם ישתף את בעלי הדירות בחלופות הבניה אותם הוא רוצה להגיש וישמע את דעתם טרם הצגתן לעירייה.



פורום מהנדסת העיר- פגישת חלופות :

מטרה: ישיבת פרה-רולינג עם היזם וצוות התכנון בה דנים בחלופות התכנון.

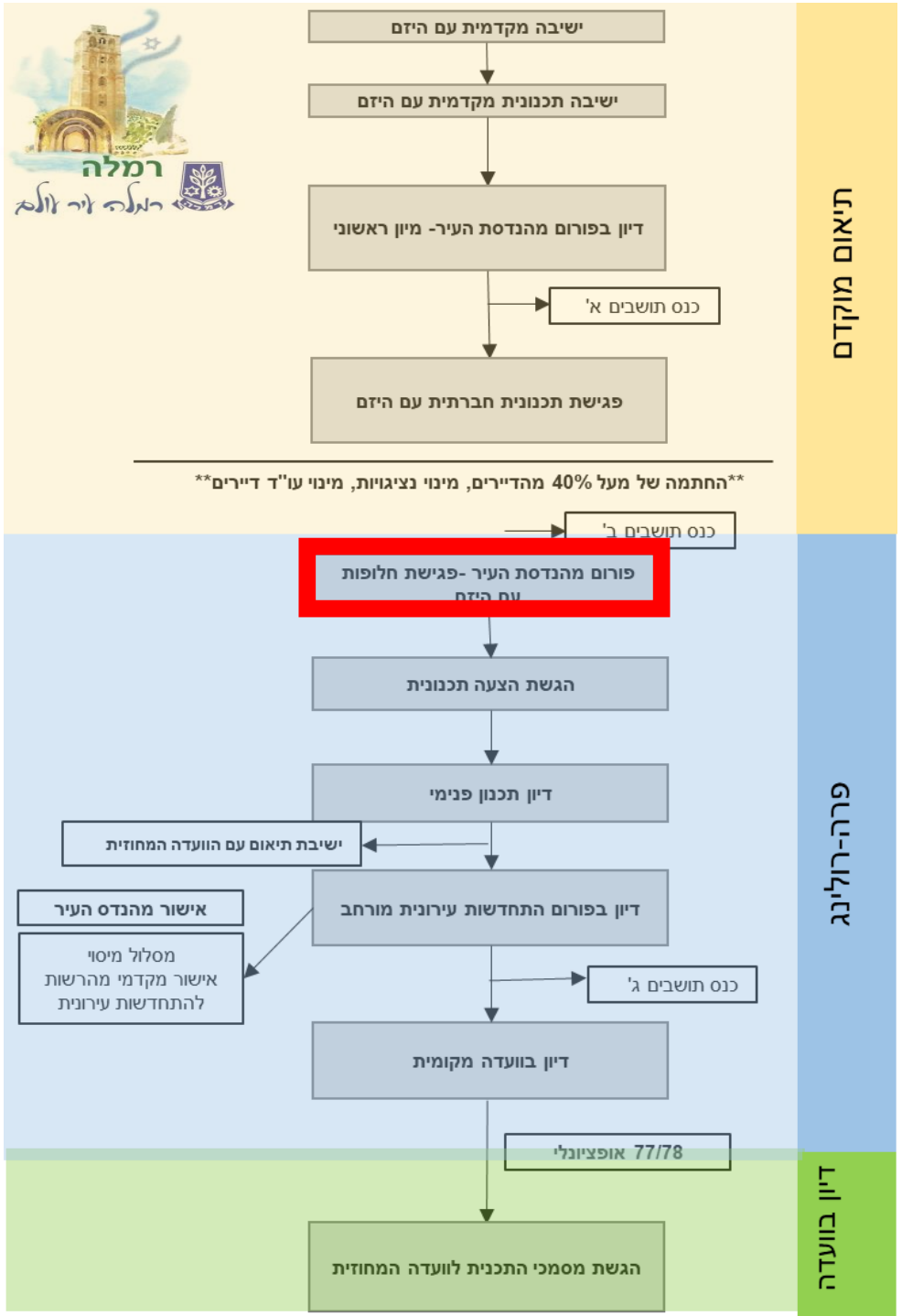
*** הפגישה תערך רק לאחר החתמה של מעל 40% מבעלי הזכויות במתחם, מינוי נציגויות ומינוי עו"ד לדיירים.**

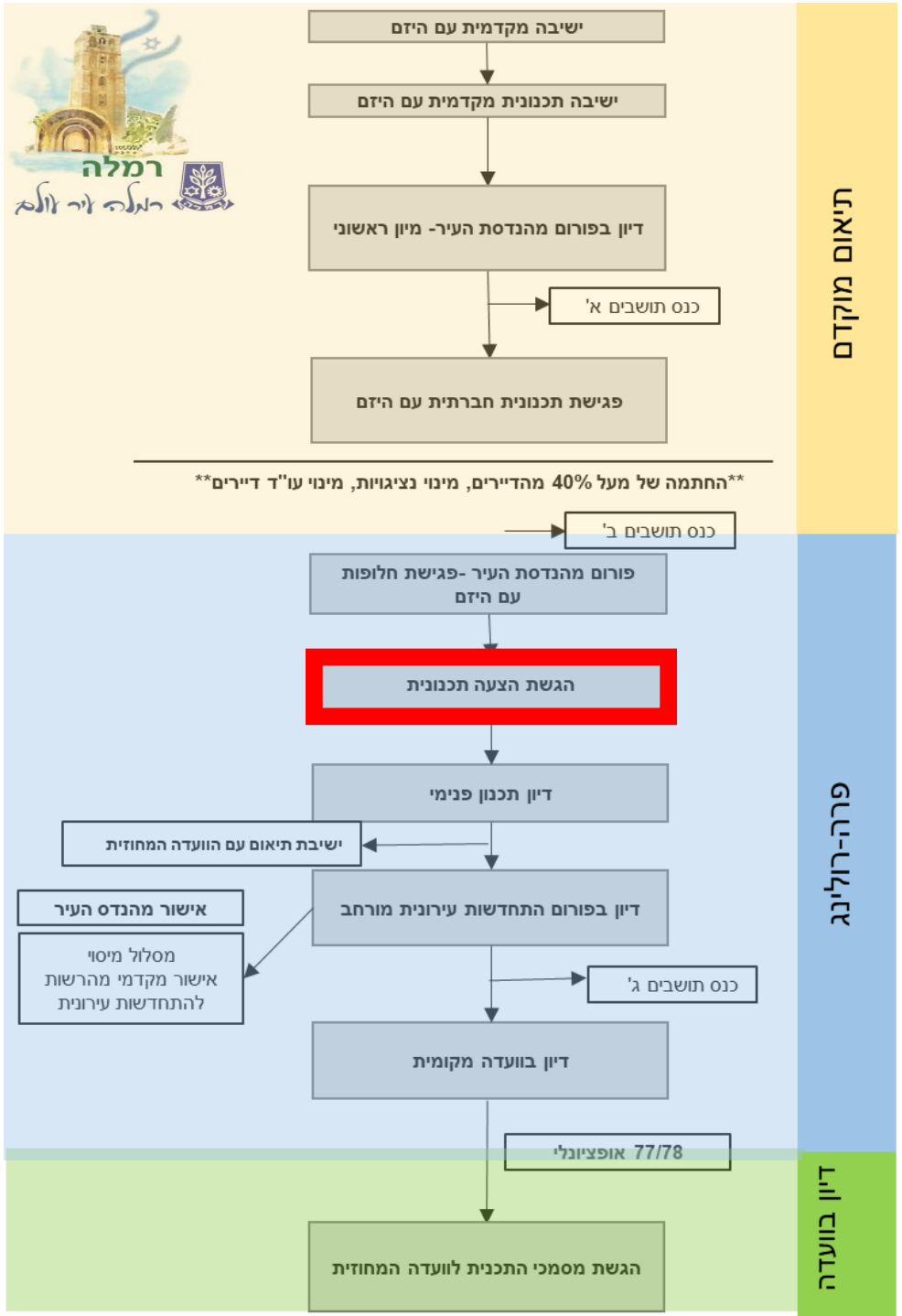
חומרים להצגה:

- מצגת חלופות לאחר הערות האדריכל והמנהלת (באחריות היזם)
- תקן 21
- פרוגרמה לצרכי ציבור
- הצגת תכנית חברתית למתחם והטמעת המלצות חברתיות בתכנון.
- נוכחים:

מהנדסת העיר, אדריכל העיר, ראש המנהלת, ראש תחום תב"ע, אנשי המנהלת ויועצים, יזם, אדריכל היזם, עו"ד הדיירים ונציגות דיירים.

- לאחר הפגישה ייצא **סיכום פגישה** מסודר ממהנדסת העיר כולל הנחיות להגשת ההצעה התכנונית.
- ייתכן כי במסגרת שלב זה יתקיימו מספר פגישות לפי הצורך
- היזם יידרש להגיש את התכנית תוך 3-6 חודשים מאישור חלופה.





הגשת הצעה תכנונית:

מטרה: פגישה בה היזם יציג את ההצעה התכנונית לפורום מהנדסת ויעביר את כל החומרים מטה.

חומרים להגשה:

- ✓ תשריט מצב קיים
- ✓ תשריט מצב מוצע
- ✓ נספח בינוי
- ✓ טופס הגשת תכנית
- ✓ תצ"א
- ✓ נספחים לפי דרישה
- ✓ תכנית העמדה ראשונית
- ✓ חתכים עקרוניים
- ✓ תרשים סביבה
- ✓ קובץ קו כחול (GIS)
- ✓ הדמיות
- ✓ תחשיב שמאי לפי תקן 21
- ✓ דו"ח חברתי
- ✓ פרוגרמה חברתית
- ✓ נציגות דיירים
- ✓ חוזה עם עו"ד דיירים
- ✓ פרוטוקול כנס דיירים
- ✓ אישור עו"ד מטעם היזם בדבר אחוז הסכמות במתחם.

*החומרים יבדקו ע"י הנדסה / המנהלת

דו"ח חברתי:

מדריך להכנת
דו"ח חברתי
במיזמי התחדשות
עירונית
גירסה 1.0
הרשות הממשלתית
להתחדשות עירונית

דיון תכנוני פנימי:

מטרה: בחינה מתקדמת של התכניות המוצעת אל מול היבטי ההתחדשות השונים.

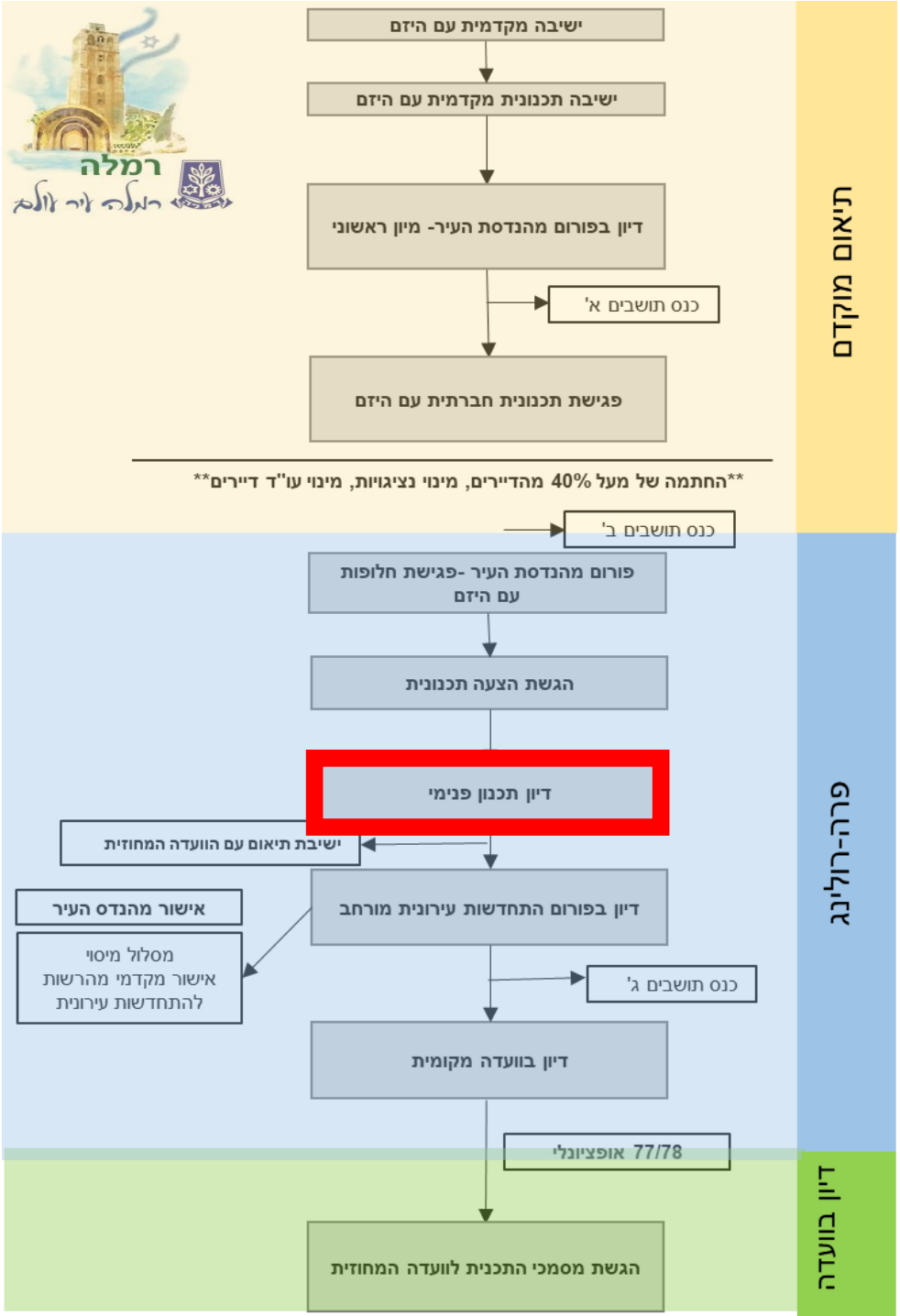
הפורום יתכנס לפי הצורך ועד **חודש ממועד הגשת המסמכים**.

חומרים להצגה:

- המצגת אותה העביר היזם בשלב הגשת ההצעה התכנונית
- כל אחד מהנוכחים מעלה את הערותיו לתכנית (תכנון, תנועה, חברתי, איכות סביבה, מבני ציבור, משפטי וכו')
- תכנית חברתית להפעלה במתחם במהלך הפרויקט בהתאם לדוח החברתי

נוכחים: מהנדסת העיר, אדריכל העיר, ראש המנהלת, ראש תחום תב"ע, אנשי המנהלת, לפי הצורך גם: אגף רווחה (עבודה קהילתית), יועץ תנועה, יועץ איכות סביבה, מח' מבני ציבור, שפ"ע, תאגיד תמר וכו'.

תוצר: מסמך הערות ראשוניות והנחיות להמשך לתיקון היזם (אחריות מחלקת הנדסה)



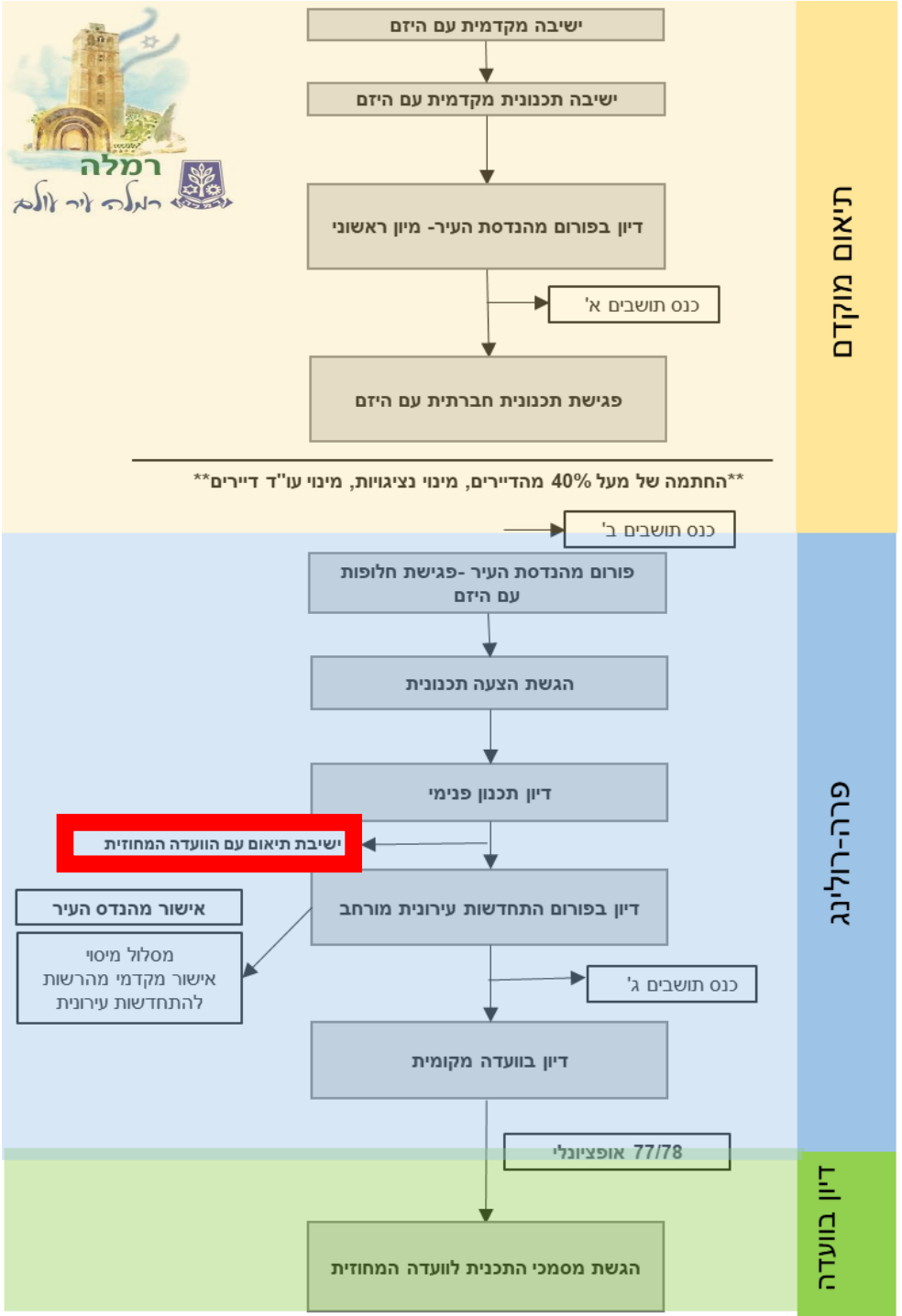
ישיבת תיאום עם הוועדה המחוזית/ ותמ"ל:

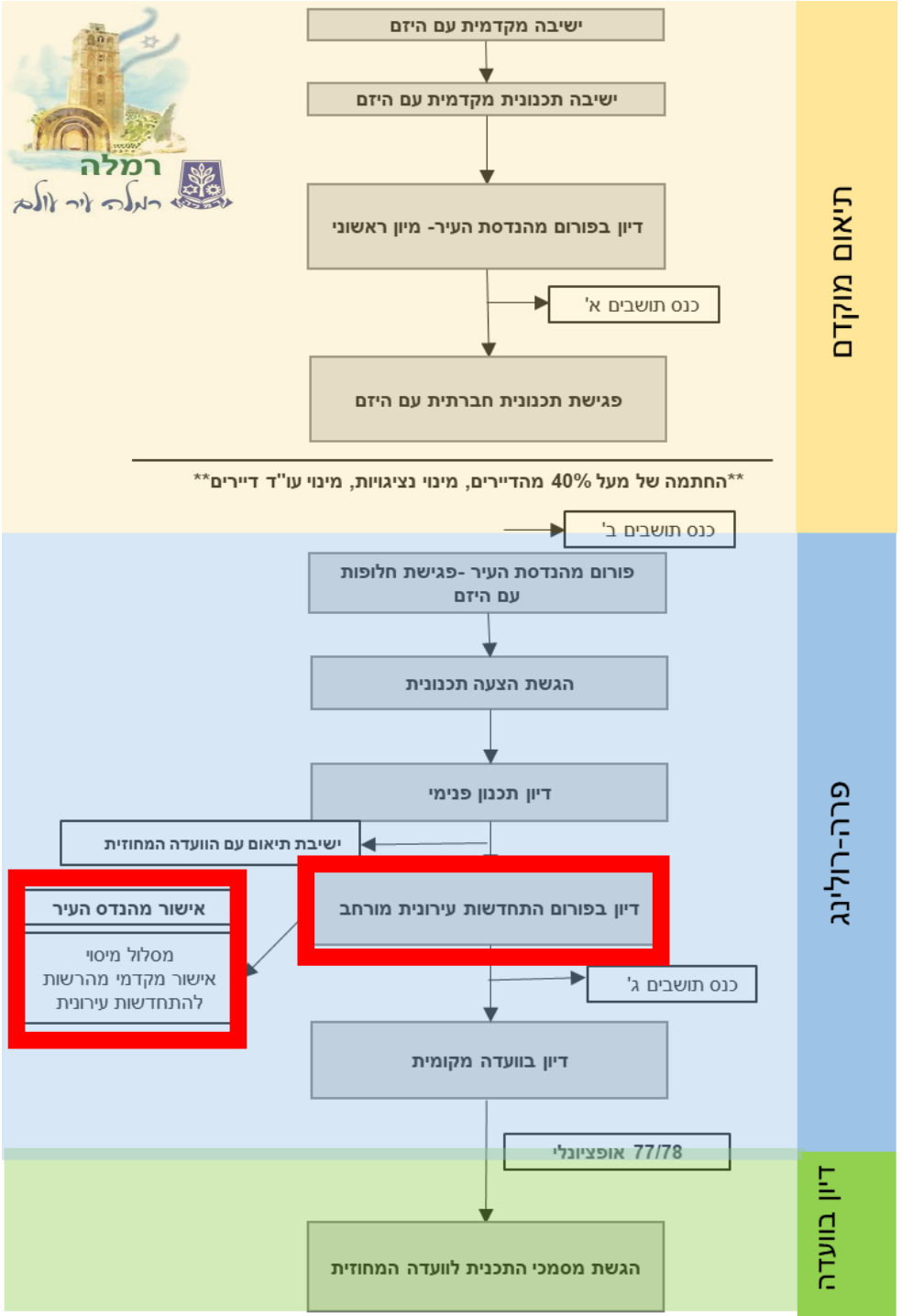
מטרה: הצגת התכנית לוועדה המחוזיתושמיעת הערותיהם

חומרים להצגה:

- המצגת אותה העביר היזם בשלב הגשת ההצעה התכנונית

נוכחים: מתכנן מטעם הוועדה, רפרנטים של הוועדה, מהנדסת העיר, אדריכל העיר, ראש המנהלת, היזם ומי מטעמו





דיון בפורום התחדשות עירונית מורחב בראשות רה"ע:

מטרה: הצגת התכנית לאחר תיקון ההערות על ידי היזם לפורום התחדשות המורחב וקבלת התייחסויות אחרונות

הפורום יתכנס לפי הצורך ועד **חודש וחצי ממועד הגשת המסמכים**.

* הפורום ידון בתוכנית של מתחם בו הושגו מעל 50% הסכמות בעלי הדירות

חומרים להצגה:

- מצגת ההצעה התכנונית לאחר שהיזם תיקן את ההערות שקיבל לאחר הדיון התכנוני הפנימי.

נוכחים: ראש העיר, מנכ"ל העירייה, מהנדסת העיר, יועמ"ש העיריה, אדריכל העיר, ראש המנהלת, ראש תחום תב"ע, מנהל פרויקט שיקום שכונות, אנשי המנהלת ויועצים.

אישור הכרזה מקדמית מהרשות להתחדשות:

היזם יפנה לרשות להתחדשות עירונית לצורך קבלת הכרזה מקדמית למתחם פינוי-בינוי. לאחר אישור הפורום המורחב תינתן המלצת מהנדסת העיר להכרזה בנוסח המצ"ב כנספח ג' לנוהל זה.

נספח ג' – נוסח המלצת מה"ע להכרזה מקדמית

לכבוד

<u>הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית</u>

א.ג.נ,

<u>הנדון: מתחם תכנית _____ - התחדשות עירונית</u>

מטרת הפרויקט שבנדון הינו התחדשות עירונית במתווה של הריסת הבניינים הקיימים ובניית בניינים חדשים תחתם, תוך שיפור התשתיות ואיכות החיים של בעלי הדירות.

עיריית רמלה רואה חשיבות ציבורית בקידום המתחם שבנדון כמתחם התחדשות עירונית.

המתחם כולל את חלקות _____ בגוש_____.

שטח התכנית כולל _____ יחידות [לציין מגורים/מסחר/אחר] בשטח של כ-_____ דונם.

על מנת להביא להמשך קידום הפרויקט ויישומו, נבקשכם לקדם הכרזת המתחם כמתחם פינוי ובינוי.

בכבוד רב,

אינג' ז'אנה סולבייצ'יק

מהנדסת העיר

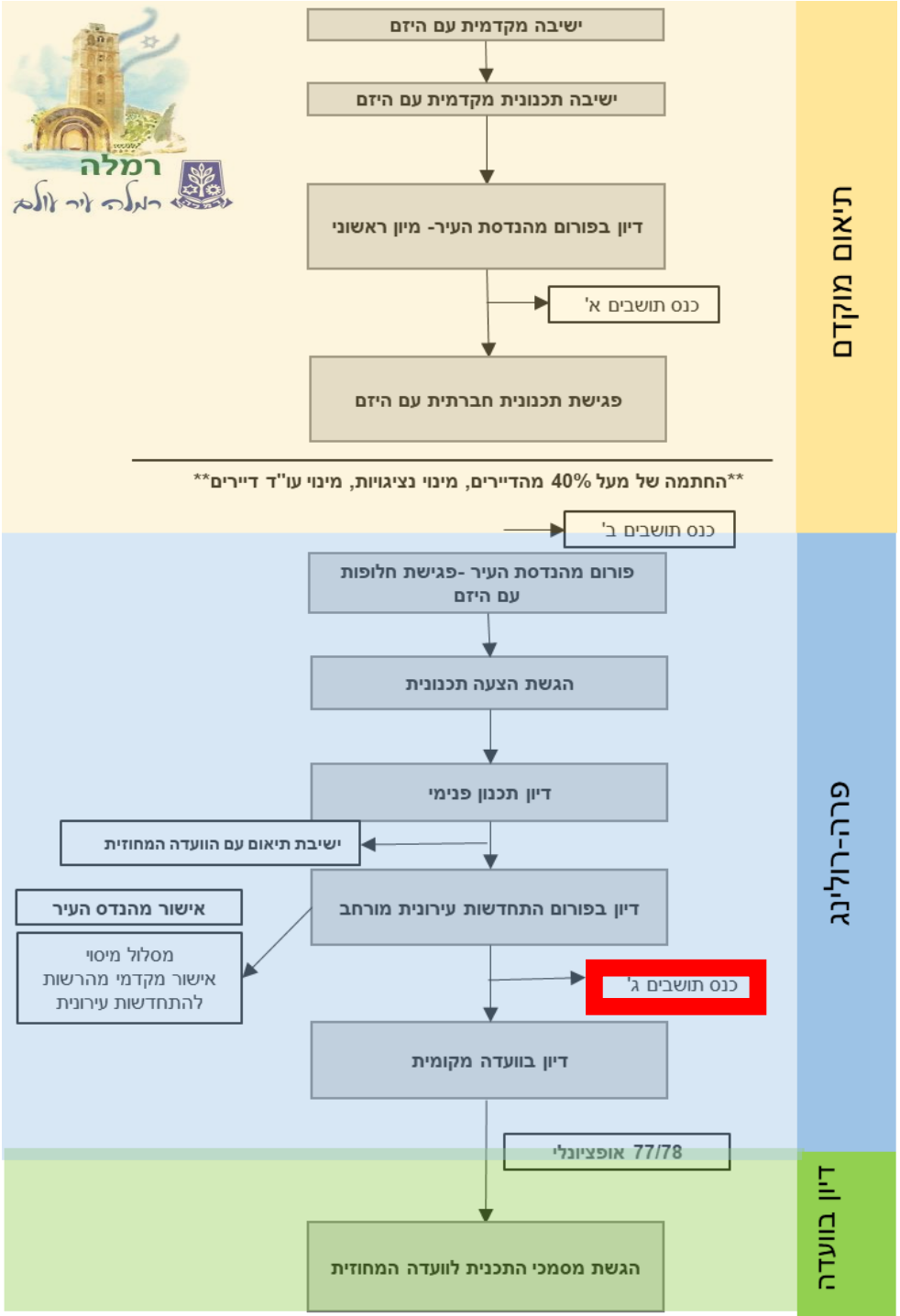
כנס תושבים ג':

מטרה: הצגת התכנית לתושבים ושמיעת הערותיהם

חומרים להצגה:

- המצגת אותה העביר היזם בשלב הגשת ההצעה התכנונית

נוכחים: ראש העיר (אופציונלי), מנכ"ל העירייה (אופציונלי), מהנדסת העיר, יועמ"ש העיריה (אופציונלי), אדריכל העיר, ראש המנהלת, ראש תחום תב"ע, אנשי המנהלת, רווחה (עבודה קהילתית), ויועצים, יזם, יועץ חברתי של היזם, עורך דין דיירים.



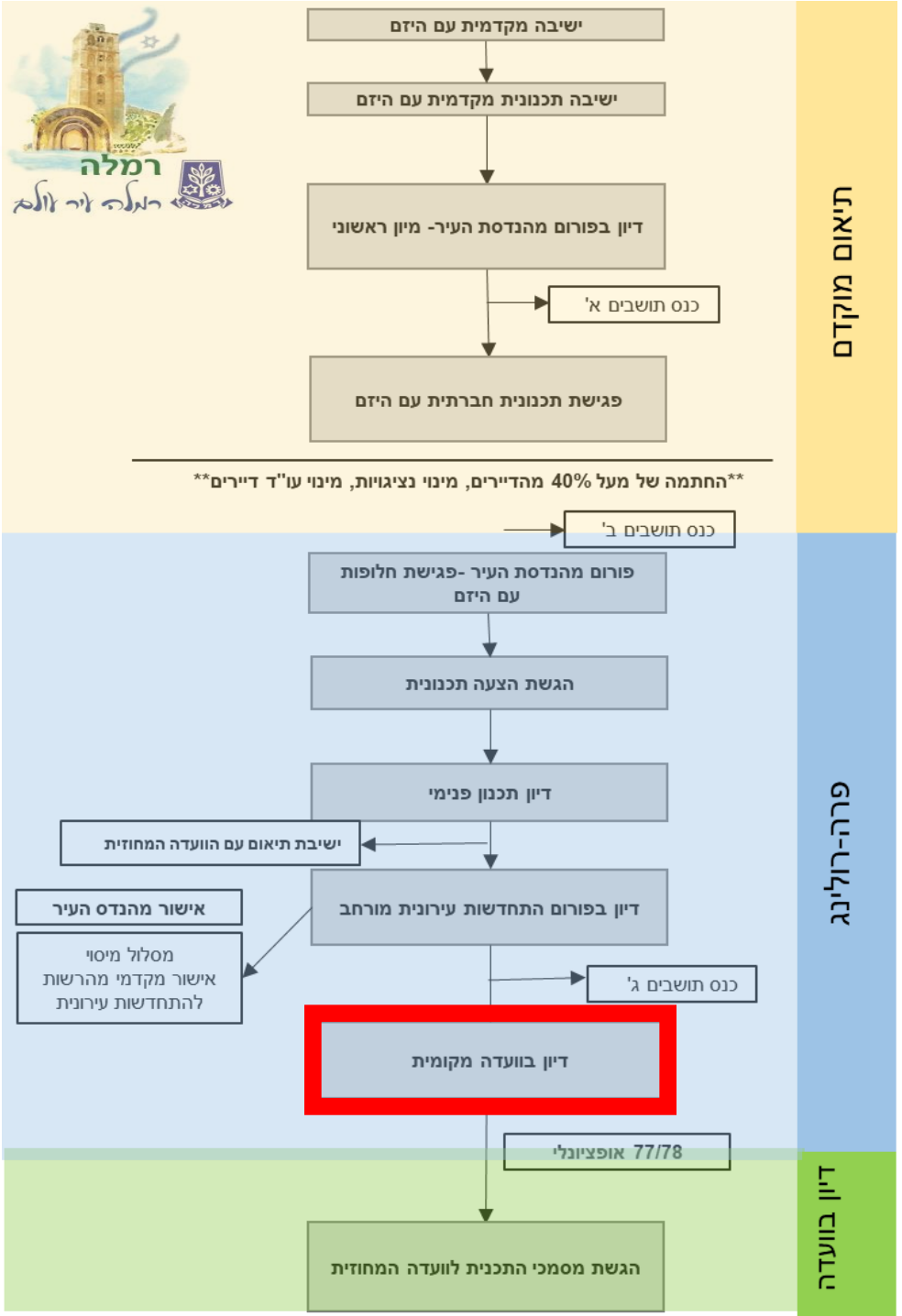
דיון בוועדה מקומית:

מטרה: דיון בתכנית שהוגשה למהנדסת העיר טרם ההגשה של היזם לוועדה המחוזית

חומרים להצגה:

- המסמכים שהוגשו בשלב ההצעה התכנונית

נוכחים: ועדה מקומית, מהנדסת העיר, אדריכל העיר, ראש המנהלת להתחדשות עירונית ומי מטעמו



הגשת התכנית לוועדה המחוזית/ ותמ"ל:

מעבר תנאי סף

⬇

בדיקה תכנונית

⬇

דיון בוועדה המחוזית

⬇

הגשת תכנית מתוקנת

⬇

הפקדת התכנית

⬇

החלטה על אישור התכנית

⬇

מתן תוקף

כנס תושבים ד

- הצגת **התכנית שהופקדה**
- הסבר על המשך **ההליך הסטטוטורי,** איחוד וחלוקה, הגשת היתר, ופרקי הזמן הסבירים.
- הסבר על **שלביות** המימוש במידה ויש.
- המשך **התהליך הקהילתי** במתחם.

פורום עירוני להתחדשות עירונית

<u>מטרת הדיון:</u>
הצגת התכניות להתחדשות עירונית לכלל מנהלי המחלקות בעירייה וגזירת משמעויות של כל אחד לתחומו (חינוך, רווחה, נכסים, הנדסה, יועמ"ש וכו').
בנוסף הפורום יבחן התנגדויות שעלו בשלב ההפקדה.
הפורום יתכנס כל חציון וידון בתכניות הרלוונטיות.
התכנית תעלה-להצגה **בפורום העירוני להתחדשות עירונית** בהובלת ראש העיר.
<u>חומרים להצגה:</u> מצגת עם כל התכניות שבסדר יום.
סדר היום יקבע ע"י המנהלת
<u>נוכחים:</u> ראש העיר, מנכ"ל העירייה, מהנדס העיר ואדריכל, מנהלת התחדשות עירונית, חינוך, רווחה, יועמ"ש, נכסים, שפ"ע וכו', יועצים במידת הצורך.