



שם הנוהל:	הצטרפות העירייה כמגישת תכנית בניין עיר	מספר:	1
-----------	--	-------	---

1. מטרת הנוהל

- 1.1. בעיר רמלה מקודמות תכנית התחדשות עירונית בהיקפים גדולים, במתווה "פינוי-בינוי" או "בינוי-פינוי-בינוי".
- 1.2. בחלק מתחום התכניות חלקות בבעלות/חכירה עירונית ("מקרקעי העירייה"), המשמשות כבסיס לקיום פרויקט במתווה בינוי-פינוי-בינוי, לשם העלאת ההיתכנות הכלכלית של הפרויקט ותכנון מיטבי של התכנית.
- 1.3. בפרויקטים מורכבים אלה, נוצרים חסמים שונים אשר מונעים את התקדמות הפרויקט. אחד מהם הינו זכות בעלות פרטית במקרקעי התכנית באחוז נמוך מהנדרש על פי דין.
- 1.4. בהצטרפותה כמגישת התכנית, יכולה הרשות להתיר חסם זה ולהביא להגשתה של התכנית.
- 1.5. הצטרפות הרשות לתכנית מאפשרת גם התגברות על חסם תנאי הסף של רוב דרוש לחתימה. על כן בחרה העירייה לבחון בקפידה את הצטרפותה לתכנית וזאת כדי לא לפגוע בבעלי הזכויות הפרטיים בשטח.
- 1.6. נוהל זה בא להסדיר את חתימת העירייה כמגישת התכנית.
- 1.7. מקור הסמכות להצטרפות העירייה כמגישת התכנית הינו סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן "חוק התכנון והבניה"). על פי סעיף 61א(ב), רשאית ועדה מקומית, או רשות מקומית ("הרשות"), להגיש/להצטרף כמגישת תכנית בכל תחומה ללא שום סייג, אולם, על גורם פרטי המעוניין בהגשת התכנית לעמוד בתנאי ס' 61א(ב1) – אשר עיקרם זיקה ל-75% מהבעלות בתחום התכנית.
- 1.8. נוסף לכך, כמוזכר בסעיף 61א(ב2) הני"ל - נקבע הסדר מיוחד בתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016, בסעיף 2 לתקנות, לגבי כי מי שבעלותו למעלה מ-60% מהדירות במתחם + 50% הסכמות בכל אחד מהבתים המשותפים במתחם, רשאי להגיש תכנית פינוי בינוי בבית המשותף.

2. אופן הגשת הבקשה להצטרפות העירייה כמגישת תכנית

- 2.1. הבקשה, בטופס המצ"ב לנוהל זה **מנספח א'**, תוגש למנהלת התחדשות עירונית בשלושה העתקים ולפחות- 30 ימים עבודה לפני מועד כינוס הפורום לדיון הפורום בתכנית, על פי נוהל יזמים.
- 2.2. המנהלת תעלה לדיון את הבקשה וכלל חוות הדעת מאת מהנדסת העיר, שמאי המינהלת ויועמ"ש המינהלת, כולל חו"ד מסכמת מטעם המנהלת, כאמור בס' 3 להלן.

3. פרמטרים להצטרפות העירייה כמגישת תכנית

- 3.1. הפורום, כהגדרתו בנוהל יזמים, יבחן את פרמטרים המנויים להלן בטרם יחליט אם להמליץ לרשות להצטרף כמגישת התכנית:





3.1.1. זיקת יזם והסכמות תושבים לתכנית -

א. חתימת מעל 50% מבעלי הדירות על הרשאת תכנון ראשונית ליזם התכנית ("ינון שופ", מסמך בלעדיות, הסכם ארגון, יפ"כ תכנוני וכד');
או

ב. חתימת מעל 40% מבעלי הדירות על הסכם מפורט מול היזם.

וכן

ג. אישור ב"כ הבעלים לאשר במכתב חתום כי החתימות לא בוטלו וכי ההסכמות עדיין בתוקף על פי כל דין.

3.1.2. חו"ד חברתית של המנהלת להתחדשות עירונית.

3.1.3. חו"ד שמאי המנהלת להתחדשות עירונית, על תחשיב שמאי שהוכן לפי תקן 21 על-ידי היזם לפיה התכנית עומדת ברווחיות המינימאלית לפי על-פי "נוהל הגשת תכנית לפינוי – מסלול יזמים" (להלן: "נוהל יזמים") הנהוג בעיר.

3.1.4. חו"ד מהנדסת העיר על פיה התכנון המוצע מקובל על אגף ההנדסה, והאם קיימות תועלות ציבורית במסגרת התוכנית.

3.1.5. חתימת מגיש הבקשה על כתב התחייבות טרום תב"ע (לפי הצורך) וכן כתב שיפוי לרשות בהתאם בגין התכנית.

3.2. במקרה בו אין עמידה בפרמטרים הנ"ל – לא תינתן על ידי הפורום המלצה להצטרפות, אולם הפורום רשאי, בנסיבות מיוחדות שיירשמו, ליתן המלצה גם באי-התקיימות אחד או שניים מהפרמטרים הנ"ל.

3.3. בתום הליך הבחינה של הפורום תובא ההמלצה, בצירוף הבקשה וכלל חוות הדעת שניתנו לפורום לשם גיבוש המלצתו, אל ראש העיר, לשם הצגתם בפני מליאת מועצת העיר במועד שיקבע.

3.4. ככל וניתנה על ידי הפורום המלצה חיובית להצטרפות העירייה כמגישת התכנית, תידון הבקשה להצטרפות במועצת העיר, ו/או בוועדה המקומית, לפי העניין. מובהר כי המועצה/הוועדה המקומית רשאיות לתחום את הסכמתן להצטרפות במועד שיקבע על ידן.

3.5. המלצת פורום הדוחה את הבקשה / הנחיה אחרת, תובא לידיעת מגיש הבקשה, על ידי המינהלת, בתוך 14 מיום ההחלטה.





נספח א' – בקשה להצטרפות העירייה כמגישת תכנית התחדשות עירונית

****הבקשה תוגש למינהלת ההתחדשות העירונית בשלושה עותקים.**

1. פרטי זיהוי מגיש הבקשה:

1.1 שם המגיש: _____

1.2 ח.פ.: _____

1.3 טלפון: _____ משרד: _____ נייד: _____

1.4 כתובת: _____

1.5 דוא"ל: _____ @ _____

2. פרטי התכנית:

2.1 שם המתחם: _____

2.2 גוש/חלקה: _____

2.3 רחוב ומס': _____

2.4 שטח התכנית: _____

2.5 חלק העירייה בתכנית באחוזים: _____

3. תיאור המתחם: (מצב קיים ומוצע):

תיאור	מצב קיים	מצב מוצע	הערות
מספר יח"ד			
מספר מבנים			
מספר קומות			
שטח תכנית (קו כחול)			
שטחי מסחר			
מבני ציבור			





			צפיפות יח"ד לדונם (ברוטו)
			צפיפות יח"ד לדונם (נטו)
		-----	מכפיל צפיפות מוצע (ביח"ד)

• על הנתונים להיות תואמים למבוקש בתוכנית שעולה לדיון בפורם התחדשות עירונית.

4. הסכמות בעלי הדירות במתחם**:

4.1. אחוז חתימה על הסכם ארגון (Non-Shop): _____

4.2. אחוז חתימה על הסכם מלא: _____

**יש לצרף אישור עו"ד לפי נספח ב'.

5. נימוקים לבקשה: (ניתן לצרף מכתב נלווה)

** מובהר כי יתכנו פניות לאיש הקשר לצורכי הבהרות ו/או השלמות מידע. את התשובות בצירוף השאלות שהופנו יש להגיש גם לגורם המבקש ובמקביל גם למנהלת ההתחדשות העירונית. תשובות והשלמות שלא תאושר קבלתן במנהלת עלולות לא להילקח בחשבון.



073-2409747  haminhelet.org.il 

מתחם הידידות, רחוב אברהם הלל 10, רמלה

haminhelet@ramla.muni.il 





לשימוש פנימי בלבד:

6. תאריך התכנסות הפורום לדיון במתחם: _____:

סוגיות לבחינה		
מועד הגשת הבקשה _____	האם במועד מספיק לפני הפורום	כן/לא (מחק את המיותר)
טפסי שיפוי והתחייבות	האם נחתמו או מתנהל מו"מ בגינם, ככל ונדרשים	כן/לא (מחק את המיותר)
אישור עו"ד על אחוזי הסכמה	כולל פרוט Non-Shop והסכם מלא	כן/לא (מחק את המיותר)
חו"ד שמאי		כן/לא (מחק את המיותר)
חו"ד תכנונית		כן/לא (מחק את המיותר)
חו"ד חברתית		כן/לא (מחק את המיותר)
חו"ד משפטית (זיקה ואחוזי הסכמה)		כן/לא (מחק את המיותר)
חו"ד מסכמת – מאת המנהלת		כן/לא (מחק את המיותר)
הודעה למגיש (על חו"ד המסכמת)	(תאריך וסימוכין)	
פירסום באתר (של החו"ד המסכמת)		
החלטת הפורום:	(החלטה כללית + צירוף פרוטוקול ונימוקים)	אישור/סירוב/אחר, פרט: _____



073-2409747 haminhelet.org.il

מתחם הידידות, רחוב אברהם הלל 10, רמלה

haminhelet@ramla.muni.il





נספח ב' – אישור עו"ד על אחוז הסכמות בעלי הדירות במתחם

[לוגו משרד ב"כ היזם]

תאריך: _____

לכבוד

עיריית רמלה / מינהלת התחדשות עירונית - רמלה

א.ג.נ,

הנדון: אישור אחוז הסכמות בעלי הדירות בפרויקט פינוי בינוי " _____ "

הנני מתכבד/ת לפנות אליכם בעניין שבנדון:

1. הח"מ הינו/ה ב"כ היזם בפרויקט שבנדון.
2. הריני לאשר כי בפרויקט " _____ " אחוז החתימות על הסכם ארגון/בלעדיות/Non-Shop/הסכם מלא (מחק את המיותר) ("ההסכם") לביצוע הפרויקט הינו כדלהלן***:

- 2.1. גוש _____ חלקה _____
רחוב _____, מספר בניין _____
מס' דיירים בבניין: _____
מספר החתימות על ההסכם: _____
סה"כ אחוז חתימות בבניין: _____

[**יש לפרט לכלל הבניינים במתחם]

3. סיכום כללי:

- 3.1. סה"כ מספר דיירים במתחם: _____
- 3.2. סה"כ מספר חתימות במתחם: _____
- 3.3. סה"כ אחוז חתימות במתחם: _____
4. בחתימתי על מכתב זה, הריני מאשר כי כל ההסכמים, לרבות יפויי הכוח שניתנו במסגרתם, לא בוטלו ובתוקף על פי כל דין, וכי הנתונים שנמסרו לעיל הינם נכונים.
5. מצ"ב העתק של ההסכם לדוגמא, ויפוי הכוח שניתן במסגרתו.

בכבוד רב,

עו"ד,

073-2409747  haminhelet.org.il 

מתחם הידידות, רחוב אברהם הלל 10, רמלה

haminhelet@ramla.muni.il 

