



נוהל יזמים - לקידום תכניות מפורטות בהתחדשות עירונית

מטרת הנוהל – הסדרת קידום מיזמים להתחדשות עירונית בעיר באמצעות פרסום נוהל מסודר ואחיד להגשת יוזמות תכנוניות להתחדשות עירונית.

תהליכי התחדשות עירונית הינם תהליכים ארוכי טווח מרובי שחקנים, בהם נדרש שיתוף פעולה ויצירת אמון עם התושבים בפרויקט. לצורך תכנון מיטבי נדרשת עבודה חברתית באמצעות יועץ/ת חברתי. כמו כן, נדרש לוודא ישימות של הפרויקט, כולל בחינת איתנות ורווחיות.

תחולה – פינוי בינוי + ו/או כל תכנית אחרת בהתאם להוראות הדין.

שלב 1 – תנאי סף לבחינה

- שנת הקמת המבנה ומצבו.
- התארגנות בעלי דירות / יזם/ מארגן והתקשרות עם אגף הנדסה והמינהלת להתחדשות עירונית באזור.
- בדיקת היתכנות ראשונית – התאמה לעקרונות המדיניות העירונית ו/או תכנית המתאר ו/או המדיניות השכונתית.
- התאמה לחקיקה העדכנית.
- בדיקת קיומה של יוזמה אחרת בשטח.

הגשת הצעה ראשונית ליוזמה למתחם התחדשות עירונית תכלול את המסמכים הבאים:

- מצגת בחינה ראשונית הכוללת פרטים בנוגע למצב הקיים והמצב המוצע (נספח 2).
- טופס בקשה לבחינה ראשונית ליוזמה, אשר יפרט נתונים אודות מגיש היוזמה והתארגנות המתחם, ובכלל זה טבלת אקסל ובה פרטי הקשר של בעלי הזכויות וכל הגורמים הפועלים בפרויקט (נספח 3).



קיום בדיקת היתכנות מקדימה לקידום היוזמה למול הגורמים המוסמכים ברשות המקומית וקבלת התייחסות ראשונית ליוזמה – "פרה רולינג".

**כל המוצע בשלב זה הינו עקרוני וראשוני בלבד
ההחלטות אינן מחייבות להחלטות בהמשך ההליך**

שלב 2 – בחינה יישומית חברתית - כלכלית

- דו"ח BDI עדכני חתום על ידי עו"ד ומורשי חתימה המעיד על איתנות פיננסית של החברה.
- דו"ח היתכנות כלכלי ראשוני.
- היבטים חברתיים – מיפוי חברתי ראשוני (נספחים 4 ו-5).
- פרוטוקולים לבחירת נציגות מוסמכת בהתאם להוראות הדין, חתומה בידי רוב של למעלה מ-51%, בהתאם לנוסח המוצע על ידי הרשות הממשלתית – [לחץ כאן למסמך המוצע](#).
- כתב הסמכה לבי"כ דיירים שנבחר על ידי הדיירים/ נציגות בהליך תקין, חתום בידי רוב של למעלה מ-51% מבעלי הזכויות, או בידי חברי הנציגות שהוסמכו לכך.
- כתב הסמכה תכנוני חתום בידי חברי הנציגות המוסמכת, בהתאם לנוסח המוצע המצ"ב (נספח 1).

בזמן בחינת החומרים על ידי הרשות המקומית לא יבחנו יוזמות מקבילות עד לביטול כתב ההסמכה התכנוני שניתן ליזם בידי בעלי הזכויות/ הנציגות. בתקופה זו יכול ותדרוש הרשות המקומית השלמות ועדכונים ותקיים פגישות שוטפות – על פי הצורך.



שלב 3 – תכנון חלופות כולל פיתוח ופרוגרמה מפורטת

- גיבוש עקרונות תכנון מול הגורמים המוסמכים ברשות.
- הצגת חלופות בינוי והדמיות ראשוניות.
- הצגת חלופות לפיתוח סביבתי ונופי וכן חלופות לתנועה וחניה.
- הצגת פרוגרמה.
- דו"ח מפורט לפי תקן 21 – כולל טבלאות אקסל פתוחות, לבדיקת הכלים הכלכליים של ההצעה. חישוב התקן יעשה על פי מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לרבות לעניין **שכר טרחת מארגנים** ובהתאם להנחיות המפורטות בו – [לחצו כאן לקישור לנהל](#).
- היבטים נוספים – על פי צורך.

בחינה ראשונית – התאמה למדיניות והצעת תכנון ראשונית לפרה - רולינג

NO GO

GO

בחינה חברתית - כלכלית

NO GO

GO

הליך תכנוני

**הליך חברתי - כלכלי
בליווי המנהלת
להתחדשות עירונית**

תכנון חלופות, דיון עקרוני ותיאום מול גופי התכנון, אגף הנדסה והמנהלת להתחדשות עירונית

החלטה מקדמית להכרזת מתחם התחדשות עירונית וקיום שולחן עגול

דיון בוועדה המקומית להמלצה להפקדה לוועדה המחוזית/ ותמ"ל

הגשת התכנית לוועדה המחוזית לבדיקת תנאי סף

דיון בהפקדת התכנית

הודעה לציבור על הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור

דיון בהתנגדויות

קבלת החלטה על אישור התכנית בתנאים/ דחייה

אישור ומתן תוקף לתכנית

1. בחירה והסמכת נציגויות
3. בחירת עו"ד לייצוג ע"י
3. קול קורא להצעות יזמים

בחירת יזם
קידום הסכם יזם - דיירים

הסכם פינני בינוי עם יזם והצגת ההסכם בכנס דיירים תוך ידוע המינהלת להתחדשות עירונית

עריכת דו"ח חברתי הכולל מיפוי חברתי ראשוני ובניית תכנית חברתית לליווי המתחם ושיתוף ציבור בליווי המינהלת

חתימה על כתב התחייבות מול הרשות המקומית

כנס תושבים להצגת התכנית

בחירת מפקח, שמאי, או בעל מקצוע אחר

קיום כנסי דיירים לאורך שלבי התכנון ואישור התכנית

ליווי הליכי ביצוע ואכלוס

לאחר בחירת נציגות מוסמכת, על היזם להגיש כתב הסמכה טכנוני מטעם בעלי הזכויות/נציגות לקידום היוזמה

קיום כנס דיירים ראשון על ידי היזם על פי תקנות חובת כינוס דיירים ומסמך עיקרי הצעה על פי סעיף 1ב(ג) לחוק פינני בינוי (עידוד מיזמי פינני בינוי).



תאריך: _____

כתב הסמכה לקבלת מידע תכנוני

יישוב: **אזור** רחוב: _____ מס' בניין: _____
 מס' הכניסות בבניין: _____ סך כל הדירות בבניין: _____ (להלן: הבניין)
 אסיפת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום _____ והשתתפו בה _____ דיירים.
 מהאסיפה נעדרו _____ דיירים.

1. אנו נציגות הדיירים בבניין, ממנים בזאת את ה"ה _____ מס' ת.ז. _____ שתפקידו **יזם / אדריכל / ב"כ דיירים / מינהלת דיירים / מארגן** (יש לסמן), לפעול בשמנו לקידום תהליך התחדשות העירונית בבניין, לרבות קיום בדיקות תכנוניות מול אגף התכנון וההנדסה במועצה מקומית אזור ו/או הוועדה המקומית לתכנון ובנייה אזור, וקבלת מידע תכנוני מקדים בדבר היתכנותו של הפרויקט ואופיו.
2. הננו מודעים בזאת שכל תכנית ו/או הסכם הנוגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה.
3. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהיום, ככל ויתקבלו, ואלו יקבעו בהסכם הסופי מולו.
4. אין לראות בחתימתנו על כתב הסמכה זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם ו/או התחייבות לתשלום כלשהו על דינו.
5. על המסמך להיחתם בידי, לפחות, רוב מבין חברי הנציגות הנבחרת.
6. **תוקפו של מסמך זה הינו ל-12 חודשים (שנה) בלבד. מסמך שחלפה שנה ממועד חתימתו יאושר על ידי הנציגות. מסמך ללא תאריך חתימה לא יחשב בתוקף.**

ולראייה בנו על החתום:

שם הנציג/ה	מס' דירה	האם בעל/ת הנכס? מיופה/ת כוח?	חתימה	תאריך

**מסמך זה מנחה ואינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי. כל האמור בו מהווה מידע כללי ותמציתי בלבד וניתן כשירות לתושב. אין באמור כדי להקים טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלשהי כלפי המינהלת להתחדשות עירונית במועצה מקומית אזור ו/או המועצה המקומית אזור ו/או באי כוחה.

הנדסה



נספח 2

שם היוזמה _____

רשימת כתובות היוזמה _____

שם מגיש/ יזם/ חברה מנהלת _____

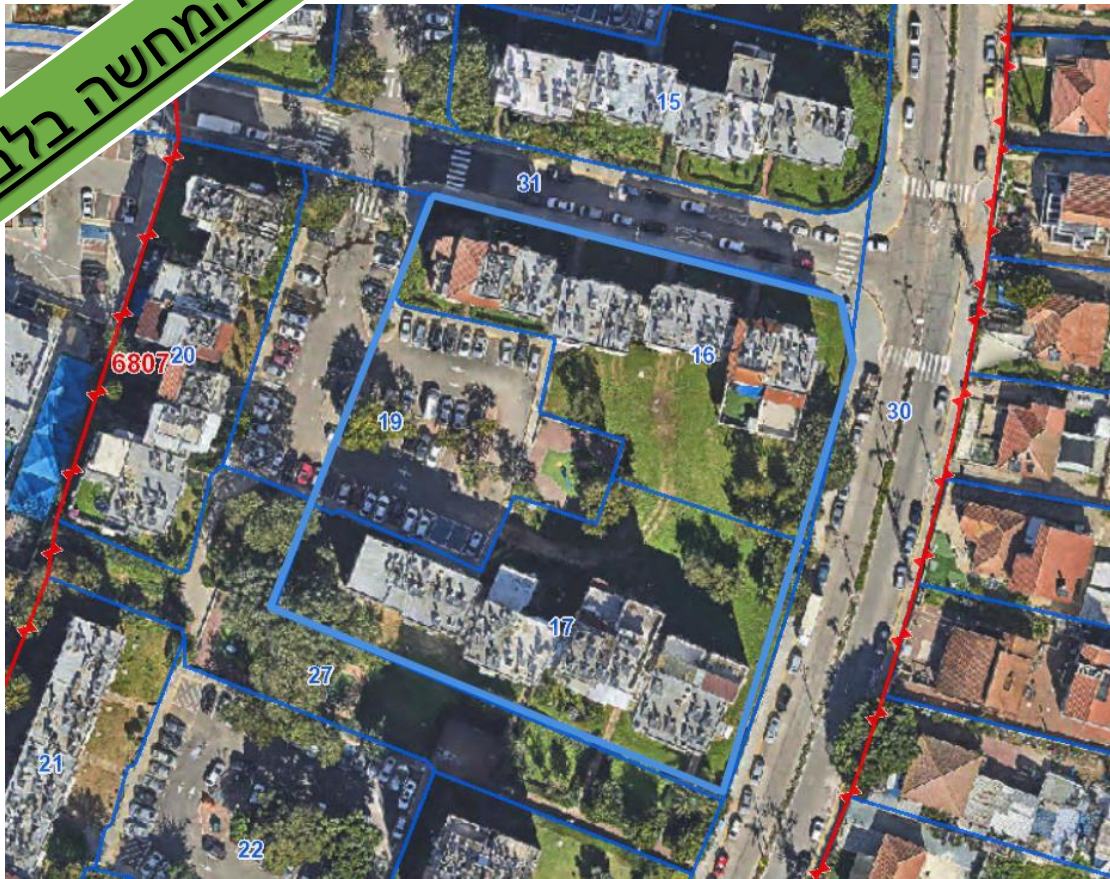
תפקיד _____

תמונה מאפיינת של המיזם

מיקום היוזמה על גבי תצלום אוויר:

- יש לרשום על גבי התצ"א – שמות רחובות ראשיים.
- יש לסמן המתחם בקו כחול

להמחשה בלבד

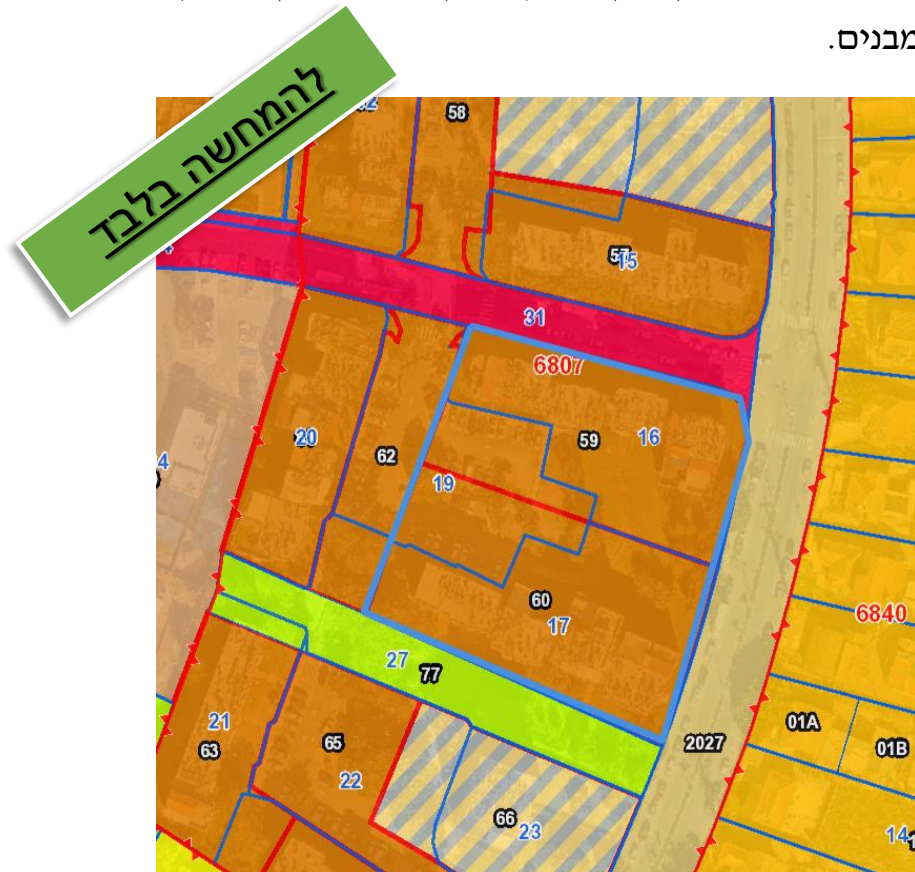


מצב מאושר כולל בינוי:

ניתוח מצב מאושר/ קיים:

שטח (דונם)		ייעוד
		מגורים
		שצ"פ
		שב"צ
		דרכים
		אחר
		סה"כ שטח המתחם

להציג גושים וחלקות קיימות, סימון המתחם בקו כחול, מספרי בניינים, רוזטות מבנים.



התייחסות לתכניות והיתרים רלוונטיים בסביבת המתחם :

- תכניות מאושרות
- תכניות בהליכים
- מטרן
- תחבורה ציבורית
- התייחסות לתכניות והיתרים רלוונטיים בסביבת המתחם
- היתרים/ בקשות להיתרים
- דו"ח הנדסי המעיד על המצב המבנה וזכאות לתמ"א 38
- (*) יש לציין מרחק מתחנות מתע"ן

מתחם (שם היוזמה)

השוואה בין מצב מאושר למצב מוצע

מאפיינים			שטח בנוי			שטחי ייעודי קרקע		
מוצע	קיים (*)		מוצע	קיים (*)	שימושים	מוצע	מאושר	ייעוד
		תמהיל דירות			כמות יח"ד			מגורים
		מס' קומות			שטח יח"ד			שצ"פ
		מס' מבנים			כמות חנויות			שב"צ
		צפיפות יח"ד לדונם נטו			שטח מסחר בנוי			דרכים
					שטח ציבורי בנוי במגרש סחיר			אחר
					שטח תעסוקה בנוי			סה"כ
					סה"כ			

(*) קיים לפי היתר

(*) קיים לפי היתר

מתחם (שם היוזמה)

מספר יח"ד
מכפיל יח"ד
מספר מבנים
גובה המבנים בקומות (*)
שטח בנוי מסחר (**)
שטח בנוי תעסוקה (**)
שטח ציבורי בנוי במגרש סחיר
שטח בנוי מגורים
שטח מוקצה לציבור (דונם)
צפיפות יח"ד לדונם (נטו)
אופי הבינוי (מרקמי, מגדלי)
תכנית תת קרקעית כוללת (%)
תכנית עילית כוללת (%)
תכנית מגדלית (%)
תכנית מרקמית (%)
מרחק בין הבניינים
תקן חנייה

לצורך פריסת בינוי מוצעת
וחתכים עקרוניים במידת הצורך

(*) ממקרה של מבנים בגבהים שונים יש לציין
(**) במידת רלוונטי

נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסון

נספח מס' 3 - טופס בחינה ראשונית ליוזמה למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסון

פרטי מגיש הבקשה

שם המגיש/ה	
פרטי מגיש היוזמה (*)	זיס / אדריכל / חברה מנהלת / אחר (נא לפרט) _____
טלפון	
דוא"ל	
תאריך הגשת היוזמה	
שם המתחם	
אזור תכנון לפי תכנית המתאר	

(*) יש לסמן את האפשרות הנכונה

יש למלא הפרטים הבאים (לסמן האפשרות הנכונה):

- האם קיימת התקשרות חוזית בין מגיש היוזמה לדיירי המתחם: כן / לא , במידה וקיימת:
 - יש לפרט מה מהות ההתקשרות _____
 - חתמו _____ מתוך _____ דירת
- האם נבחר עו"ד דיירים: כן / לא ; שם עו"ד: _____
- האם קיימת נציגות דיירים נבחרת במתחם: כן / לא, במידה וקיימת:
 - פרטי קשר של הנציגות: _____

שם	כתובת הדירה	טלפון	מייל

ידוע לי כי הגשת המסמכים לבחינה ראשונית ליוזמה אינה מהווה הגשת מסמכי תכנית בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשס"ה-1965 ואין בה כדי להוות הסכמה ו/או לייצר הסתמכות כלשהיא ו/או הבעת עמדה כלשהיא של הוועדה המקומית ו/או של המועצה ו/או מי מטעמם לגביה.

שם _____ תאריך _____ חתימה _____

בנהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

נספח מס' 4

הצהרת מגיש היוזמה אודות הסכמת בעלי הזכויות לקידום היוזמה במתחם

פרטי מגיש היוזמה

שם המגיש/ה	
פרטי מגיש היוזמה (*)	
טלפון	
דוא"ל	

(*) יש לפרט את תפקיד מגיש היוזמה (יזם/אדריכל/חברה מנהלת/אחר)

פרטי היוזמה

כתובת _____

גושים _____

חלקות _____

אחוז הסכמות בעלי הנכסים בשטח היוזמה הינו כדלקמן

מספר בעלי הזכויות בשטח היוזמה	מספר בעלי הזכויות שנתנו הסכמתם לקידום היוזמה	אחוז בעלי הנכסים שנתנו הסכמתם לקידום היוזמה

אחוז הסכמות בעלי הנכסים בכל מבנה בשטח היוזמה הינו כדלקמן

כתובת	מספר בעלי הזכויות במבנה	מספר בעלי הזכויות שנתנו הסכמתם לקידום היוזמה	אחוז בעלי הזכויות במבנה שנתנו הסכמתם לקידום היוזמה

תאריך קיום כינוס דיירים בהתאם להוראות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות,

תשע"ז – 2017): _____

אני הח"מ מגיש היוזמה מאשר את הפרטים המפורטים במסמך זה:

שם _____ חתימה _____ תאריך _____

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ ברח' _____ התייצב בפניי מר _____ ולאחר שזיהה עצמו בפני על ידי ת.ז. _____ ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת אחרת יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את האמור בתצהירו זה וחתם עליו בפני.

_____ חתימה

_____ תאריך



ועדה מקומית לתכנון ובניה אזור (2017)

נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי

נספח מס' 5 - מיפוי ראשוני

מיפוי בעלי הדירות

המיפוי הראשוני יתייחס לבעלי דירות ולבעלי נכסים אחרים במתחם.

את המיפוי יש להגיש בטבלת אקסל כדלקמן:

שם	כתובת הדירה/נכס	טלפון	מייל	אופי בעלות/שכירות	בגיל +70	בעלי מוגבלויות	עמדות לגבי התחדשות עירונית	סטטוס התקשרות	כתובת מגורים
(1)	(2)			(3)			(4)	(5)	(6)

הערות למילוי הטבלה:

- (1) שם בעל הדירה/משדד/חנות/אחר
- (2) כתובת הדירה: מס' בית, כניסה, קומה, מס' דירה
- (3) מתגורר או משכיר או שוכר את הדירה/משדד/חנות
- (4) עמדת בעל הדירה/משדד/חנות כלפי הפרויקט: מעוניין בהתחדשות עירונית, מסרב, נמנע בשלב זה. במקרה של מסרבים יש לפרט את סיבת הסירוב (במידה וידועה)
- (5) סטטוס התקשרות: במידה וקיימת התקשרות חוזית יש לציין עם מי ההתקשרות (עו"ד/יזם/חברה מנהלת /אדריכל וכו') וטיב ההתקשרות.
- (6) כתובת המגורים במידה ואינך מתגורר בנכס

מיפוי נציגות הדיירים

יש למלא פרטי קשר של נציגות הדיירים במתחם בטבלת אקסל כדלקמן:

שם הנציג	כתובת הדירה	כתובת מגורים	טלפון	מייל	אופי בעלות/שכירות	נציג בניין וכניסה

עו"ד דיירים

יש לציין מי עו"ד הדיירים במתחם, במידה וקיים יותר מעו"ד אחד יש לציין את שמות כל עו"ד מטעם

הדיירים בפרויקט ואלו מבנים כל אחד מהם מייצג.