



התחדשות עירונית

נוהל מסלול יזמים

מבוא

נוהל זה בא להסדיר פניות של יזמים למתחמים בהם היוזמה לתכנון, והתכנון עצמו מקודמים ביוזמה פרטית. מדובר במתחמים אשר זוהו על ידי יזמים כבעלי פוטנציאל לפיתוח. תכנון המתחמים במסלול זה הינו במימון וביוזמה פרטית ומבוקר על ידי הרשות המקומית באמצעות מנהלת התחדשות עירונית.

הליך ההכרזה הינו לטובת הטבות מיסוי.

מטרה

מטרת הנוהל ליצור תנאים ברורים לבחינת מיזמים של התחדשות עירונית, תיאום ציפיות בין בעלי הנכסים והיזמים לבין העירייה. כמו גם, להוות תשתית לפיקוח ובקרה על תהליכי התחדשות עירונית בעיר תוך מתן דגש על היבטים חברתיים, תכנוניים, עירוניים לרבות כושר הכלת יחיד נוספות.

הנוהל יחול על תכניות שטרם נדונו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.

שלביות

1. פניית יזם למנהלת התחדשות עירונית והצגת המיזם הרעיוני.
 - 1.1. בדיקת היתכנות ראשונית למיזם על ידי מנהלת התחדשות עירונית.
 - 1.2. קבלת הסכמה בכתב של המנהלת להתחדשות עירונית לקידום המיזם מול מנהל הנדסה בעירייה.
2. כנס דיירים ראשון.
3. קידום התכנון של המיזם מול מנהל הנדסה.
4. כנס דיירים שני.
5. הגשת התכנית לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6. אישור מהנדס העיר לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכרזה על המתחם כמתחם פינני בינוי.
7. הגשת התוכנית לאישור של הוועדה המחוזית לתכנון ובנין.

שלב 1 - פניית יזם למנהלת להתחדשות עירונית והצגת המיזם הרעיוני

1. פנייה למנהלת התחדשות עירונית על ידי יזם שמונה/נבחר מטעם בעלי הדירות במתחם המיועד, טופס 1.
לפניה יצורפו:
 - א. מיקום: פרטי המתחם/בניין (קו כחול של הפרויקט המוצע, כתובות, גוש, חלקה).
 - ב. פרוטוקול ישיבת ועד הבית/מסמך חתום על ידי בעלי הדירות בדבר מינוי הנציגים/היזם לייצגם לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית/בחינת אפשרות להתחדשות עירונית בבניין.
 - ג. רשימת בעלי הדירות המעוניינים בבחינת אפשרויות ההתחדשות העירונית על גבי הטופס המצורף. הרשימה תכלול שם מלא, ת.ז, כתובת ומספר דירה, מספר טלפון נייד וקווי ודואר אלקטרוני. על מספר החתומים להוות לפחות רוב (51%) של דיירי הבניין/המתחם.
 - ד. נסחי טאבו או אישורי זכויות אחרים, המאשרים כי מבקשי הבקשה הם אכן בעלי הדירות במתחם.
 - ה. תצהיר אימות אחוז חתימות בנוסח המצ"ב, טופס 2.
- ו. רעיון ראשוני וסכמתי של הפרויקט - כולל סימון קו כחול של הפרויקט, מס' דירות במצב הקיים ומצב יוצא רעיוני ראשוני.

בדיקת היתכנות ראשונית למיזם

1.1 בדיקה ראשונית של הפניה

מנהלת התחדשות עירונית, תוודא עמידה בתנאים המקדמיים כאמור בשלב 1 סעיף 1(א-ו) לעיל. ככל שהפניה עומדת בתנאים המקדמיים תיערך בדיקה פנימית מול מנהל הנדסה לבחינת ישימות המיזם והתאמתו לתוכנית האסטרטגית להתחדשות השכונות הוותיקות של עיריית אילת ויחס של הפרויקט לסביבתו ופרויקטים גובלים.

1.2 הסכמה לקידום המיזם

היה והמיזם עומד בתנאים המקדמיים ותואם באופן עקרוני את התוכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית יינתן אישור המנהלת למגיש הפניה בדבר והוא יוכל לפנות למנהל הנדסה לשם קידום המיזם.

- **לאחר סיום שלב 1, לא ינתן אישור נוסף לאותו מתחם ליזמים אחרים.**

שלב 2 - כנס דיירים ראשון

היזם יערוך כנס הסברה לדיירים, אליו יוזמנו **בעלי כל הדירות במתחם** ונציגי מנהלת התחדשות עירונית.



שלב 3 - קידום התכנון של המיזם מול מנהל הנדסה

עם קבלת אישור המנהלת במנהל הנדסה יזומן היזם לפגישת היכרות של הפרויקט (פרה-רולינג) במסגרתה יציג אדריכל מטעם היזם את הנתונים הבאים:

- א. תשריט מצב קיים וקו כחול.
- ב. עקרונות תכנון ראשוניים.
- ג. מצגת תכנית ראשונית.
- ד. שמאות ראשוני - "דו"ח 0".

- **לא תיקבע פגישת ההיכרות ללא אישור מנהלת התחדשות עירונית כאמור לעיל בשלב 1 סעיף 1.2.**

לאחר הפגישה יגבש מנהל הנדסה את עמדתו, יעביר יחד עם סיכום הפגישה - פירוט הנחיות עקרוניות לקידום ההצעה התכנונית, ככל שהיא מקובלת, יחד עם הצעות או הנחיות עבור בחינת חלופות תכנון בכפוף לאישור מהנדס העיר. סיכום הפגישה בצירוף ההנחיות יועברו במקביל גם למנהלת התחדשות עירונית.

מכאן ינוהל הליך תכנוני שוטף בין צוות היזם לבין צוות מנהל הנדסה, כולל הצגת חלופות תכנון, בחירת חלופה, פיתוח החלופה עד להגעה להסכמות והגשת סט מסמכים לעיון והערות טרם הגשה לוועדה המקומית.

מנהלת התחדשות עירונית תעודכן בבחירת החלופה וקידומה.

שלב 4 - כנס דיירים שני

באחריותו של היזם לקיים כנס דיירים שני, במטרה לשתף את בעלי הנכסים בהתקדמות הפרויקט, והצגת מסמכי התוכנית כפי שיוגשו לוועדה המקומית לצורך קידום עד אישורה.

באחריות היזם לזמן את **בעלי כל הדירות במתחם** ונציגי מנהלת התחדשות עירונית.

שלב 5 - הגשת התכנית לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בכפוף למילוי כל השלבים הקודמים, יגיש היזם את התוכנית לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה ערוכה כנדרש ויצרף אליה את המסמכים הנדרשים בהתאם למסלול הרלוונטי (מסלול להיתר - תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 בהתאם לחוק, או מסלול תב"ע):

- א. תסקיר חברתי כמפורט באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
- ב. פרטי נציגות הדיירים.
- ג. חוזה חתום של בעלי הדירות עם עו"ד המייצג את בעלי הדירות.
- ד. חוזה חתום עם מפקח בניה מטעם בעלי הדירות.



- ה. פרוטוקול כנס דיירים (שני).
ו. אישור עו"ד מטעם היזם בדבר אחוז הסכמות במתחם.
ז. שמאות.

שלב 6 - אישור מהנדס העיר לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכרזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי

לאחר הגשת התוכנית כאמור בשלב 5 לעיל, יחתום מהנדס העיר על טופס המלצה לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית על הכרזה על מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי.

באחריות היזם לפנות לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך הכרזה על המתחם כעל מתחם פינוי - בינוי.

שלב 7 - הגשת התוכנית לוועדה המחוזית לתכנון ובנין

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.
באחריות היזם להמשיך בהליכים מול הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

מנהלת התחדשות

יו"ר הוועדה המקומית
לתכנון ובנייה

מהנדס העיר
עירונית