

היבטים חברתיים

עזרה בקידום / ביור סטטוס הסכמות בין התושבים על התחלת תהליך התחדשות עירונית:

- הקמת נציגות דיירים
- בחירת עורך דין מייצג דיירים
- כנסי תושבים ראשוניים
- מכרז יזמים

המינהלת תסייע לדיירים בתהליכים אלו, בליווי ובהנגשת מידע.

הרשות הממשלתית פרסמה מסמך המלצות בנוגע לשכ"ט מארגנים במתחמים ומומלץ לפעול על פיו (מפורסם באתר הרשות הממשלתית)



נוהל יזמים - התחדשות עירונית

היבטים תכנוניים

בחינת היתכנות

פניית יזם נבחר ע"י התושבים למינהלת התחדשות עירונית באמצעות טופס בקשה מקוון.

הטופס יכול פרטים בסיסיים בנוגע למצב קיים והוכחת התאמה לתכנית אב, לרבות בדיקת מגבלות סטטוטוריות

למינהל (גוש וחלקה, כתובות, תצ"א, ייעודי קרקע, מס' יח"ד במצב קיים) וכן מידע חברתי לרבות:

כתב הסמכת נציגות דיירים החתום ע"י 51% מהדיירים לכל הפחות, פרוטוקול בחירת עו"ד ויועצים נוספים ככל ונבחרו, פרוטוקולים מכנסי דיירים, פנייה בכתב מנציגות הדיירים ליזם לאישור בחינתו לקידום מיזם התחדשות עירונית במתם.

2 דיון בשולחן עגול התחדשות עירונית

GO

NO GO

- על היזם להודיע למנהלת שבועיים מראש על קיומם של כנסים + להעביר פרוטוקולים ועקרי הצעה.

כנס דיירים ראשון (1) טרם החתמה

בהתאם לתקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022 – בכנס יוסבר על תהליך ההתחדשות העירונית, משמעות חתימה ליזם על הסכם פינוי ובינוי ומענה על שאלות.

3 הכנת תכנית עבודה חברתית ע"י היועץ החברתי מטעם היזם והגשת דו"ח חברתי ראשוני

4 כנס דיירים שני (2) להצגת חלופות התכנון הצגת החלופות וקבלת התייחסות מבעלי הדירות.

5 דו"ח חברתי מלא + אישור על היקף חתימות + עמדת הנציגות לעניין חלופה הגשת המלצות לסוגיות חברתיות קהילתיות להטמעה בתכנית לצוות התכנון והעמקת הליווי החברתי – מוגש למינהלת. הגשת אישור עו"ד על החתמת בין 35%-50% על הסכם בהתאם לחוק התחדשות עירונית.

6 הגשת מסמך הטעמת המלצות החברתיות במסמכי התכנית היועץ החברתי יגיש ריכוז הסוגיות החברתיות והמענה שניתן להן בתכנית.

3 הגשת מצגת בסיס תכנונית למנהלת הכוללת:

- ייעודי קרקע, יח"ד, גובה מבנים, שטחי בניה במצב מאושר ובמצב מוצע
 - תמהיל דירות מוצע – שטח דירה
 - תכנית העמדה
 - תשתיות
 - תנועה וחניות
 - פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור
 - היתכנות כלכלית + חו"ד שמאי
- + דו"ח חברתי ראשוני ע"י יועץ חברתי בהתאם לנוהל הרשות להתחדשות עירונית.

6 הגשת כל מסמכי תכנית לוועדה המקומית לרבות:

- תסקיר חברתי מלא + מסמך הטמעת המלצות החברתיות במסמכי התכנית
- אישור עו"ד בדבר אחוז חתימות במתחם (לפחות 60% הסכמה במתחם ו-50% הסכמה בכל בית משותף)

באם התכנית עמדה בתנאי סף יתקיים דיון ותינתן המלצת הוועדה המקומית.

7 הגשת התוכנית לוועדה המחוזית | בדיקת תנאי סף.

דיון בתוכנית לקראת הפקדה הודעה לציבור על הפקדת התוכנית להתנגדויות והתייחסויות הציבור.

דיון בהתנגדויות הציבור.

אישור התוכנית / דחיית התוכנית / קבלת התוכנית בתנאים ** החלטת שר על הכרזת המתחם כמתחם לפינוי בינוי

4 פורום מהנדס העיר – גיבוש חלופות תכנון ובחירת החלופה המועדפת.

האדריכל מטעם היזם יציג בפגישה חלופות תכנון + מסקנות מכנס דיירים שני להצגת חלופות תכנון ותחבר החלופה המועדפת. באם לא הוחלט על חלופה מיטבית בפגישה עצמה, לאחר הפגישה וקיומו של דיון פנימי של צוות העירייה ישלח למשתתפים סיכום ובו המלצה על אחת החלופות והנחיות לקידום הצעה תכנונית.

5 שולחן עגול בוועדה המקומית

- מצגת מתוקנת ומעודכנת לאחר הערות צוות התכנון בעירייה תוך הצגת החלופה הנבחרת.
- דו"ח לפי תקן 21, לבדיקת הכלים הכלכליים של ההצעה – יועבר לאישור שמאי המנהלת.
- פרוגרמה לשטחי ציבור.
- הגשת בקשה לפרסום לפי ס' 77-78 לחוק התכנון והבניה

כנס דיירים שלישי (3) לעדכון בפרטי התוכנית לפני הדיון בוועדה המחוזית. עדכון בפרטי התכנית שהוגשה.

כנס דיירים רביעי (4) שלב ההפקדה אחרי שלב ההפקדה להתנגדויות בוועדה המחוזית.

כנס דיירים חמישי (5) לקראת שלב הביצוע אחרי מתן תוקף התכנית בוועדה המחוזית.

הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר המלצת הועדה המקומית

הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור

הודעה מטעם המינהלת לנציגות הדיירים בדבר אישור התכנית

7

8 הכנה לקראת אכלוס

8

