

צ'ק ליסט יזמים לקידום תכניות להתחדשות עירונית באור יהודה

יזמים יקרים,
המינהלת להתחדשות עירונית באור יהודה מברכת אתכם על קידום תכניות להתחדשות עירונית בעיר
לנוחיותכם, הכנו עבורכם רשימת משימות לביצוע במסגרת הליך התחדשות עירונית משלב היוזמה הראשונית
ועד שיבוץ לדיון בוועדה מקומית. לתשומת ליבכם, מסמך זה אינו מחליף את נוהל היזמים העירוני, המפורסם
באתר המינהלת ובכל מקרה של סתירה בין מסמך זה לנוהל היזמים, הוראות נוהל היזמים יגברו.
אנו מזמינים אתכם לפנות אלינו בכל שאלה בדרך, על מנת שיחד נוכל לייצר הליך איכותי ושקוף עבור כל
השותפים בתהליך.

בדיקת היתכנות

תנאים לקיום בדיקת היתכנות:

היזם יעביר מצגת, הכוללת:

היבטים תכנוניים:

- ☐ מיקום התכנית המבוקשת ע"י ציון גושים וחלקות רלוונטיים.
- ☐ כוונה תכנונית כללית - במלל ובמידה וניתן גם באמצעים גרפיים.
- ☐ סקירת מצב קיים, המנתחת את המצב הסטטוטורי (תכניות חלות, תכניות מתאר ארציות רלוונטיות וכל רקע סטטוטורי אחר הרלוונטי כרקע לתכנון) וכן יחס לתכניות ומסמכי מדיניות של הוועדה המקומית אותן ניתן למצוא באתר ההנדסי (נספח 3).
- ☐ סקירה והצגת תכניות מדיניות החלות על האזור ככל שישנן - ברמה המקומית והמחוזית.
- ☐ פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור על פי נתוני מחלקת מבני ציבור (גודל משק בית ואחוז שנתון) הכוללת גם בטחים ציבוריים פתוחים ומבונים (במ"ר)

היבטים חברתיים-כלכליים:

- ☐ הצהרת מגיש היוזמה (לפי נספח 1)
- ☐ ככל וקיימת הסכמה עקרונית של דיירי המתחם לקדם עבורם תכנית למתחם בהתחדשות עירונית באמצעותו תצורף הצהרת מגיש היוזמה בנספח 2.
- ☐ המינהלת תנחה את מגיש היוזמה והיועץ החברתי מטעמו לאופן הכנת הנספח החברתי והעבודה החברתית הנדרשת.
- ☐ בכפוף לקיום נציגות דיירים וב"כ דיירים, שנבחרו בהתאם לנהלי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: כינוס אסיפת בעלי הדירות בהתאם לחוק עידוד מיזמים והתקנות שהותקנו מכוחו
- ☐ בדיקה כלכלית מקדמית - בהתאם לעקרונות תקן 21, כולל תחשיב כלכלי בכלים מקובלים, בהתייחס לתכנון המוצע.



לאחר קבלת כלל החומרים הנ"ל, המינהלת תבצע את הפעולות הבאות:

1. תודיע לבעלי הדירות על קיום הבדיקה (הודעה ראשונה)
2. תקיים דיון היתכנות פנימי
3. תעביר למגיש התייחסות מסודרת בתוך 30 ימי עבודה
4. תודיע לבעלי הדירות על התקדמות היוזמה (הודעה שניה)

תאום תכנון 1 Pre-Ruling

תנאים לקיום דיון תאום תכנון ראשון:

בתוך 60 ימים, לכל היותר, מיום קבלת התייחסות המינהלת ואישור להתקדם, יש להגיש את המסמכים הבאים (עד שבוע לפני דיון תאום תכנון ראשון):

היבטים חברתיים-כלכליים:

- ☐ חלק א' של תסקיר חברתי.
- ☐ נספח 2 הכולל גם הוכחת שיעורי הסכמות של 40% מכל בניין ו-50% מכלל היחידות במתחם (מגורים/מסחרי), בהתאם להנחיות המנהלת.
- ☐ דו"ח כלכלי ראשוני.
- ☐ טיוטת פרוגרמה לצרכי ציבור.
- ☐ חו"ד המנהלת להתחדשות עירונית בבחינת ההיבטים החברתיים שבנוהל זה.

היבטים תכנוניים:

- ☐ מצגת תכנונית שתכלול את הנתונים הבאים:
 1. מצב תכנוני קיים (תוכניות חלות).
 2. סקירת ערכים קיימים בתחום התכנית - עצים משמעותיים, מבנים בעלי חשיבות תרבותית ו/או היסטורית, שטחי ציבור קיימים, שלד עירוני בתחום התכנית.
 3. רעיון תכנוני (סקיצה, הדמיה או כל אמצעי המחשה ברור אחר).
 4. סקירה של עקרונות התכנון המוצע בדגש על קיימות - העמדה, זרימות אוויר, הצללות וכדו'.
 5. פרמטרים כמותיים של המצב הנכנס והמצב היוצא (שטחים, זכויות בניה וכדומה).

לאחר קיום הדיון, המינהלת תעביר סיכום דיון והנחיות להמשך בתוך 30 ימי עבודה



תאום תכנון 2 Pre-Ruling בחינת הצעה תכנונית מתוקנת

תנאים לקיום דיון תאום תכנון שני:

בתוך 180 ימים, לכל היותר, מיום קבלת התייחסות המינהלת, היזם יעביר מסמכים מעודכנים ומצגת, כמפורט:

- ☐ מסמכים בהתאם לנוהל ה-Pre-Ruling של מנהל התכנון
 - א. הוראות התכנית המינימליות (כולל התייחסות לשימושים).
 - ב. תשריטי התכנית המינימליים עם נתונים:
 1. תשריט מצב מאושר.
 2. תשריט מצב מוצע
 3. הצגת השטחים בתכנית - מצב קיים ומצב מוצע
 4. מספר יח"ד וצפיפות נטו מוצעת.
 5. גודל דירה ממוצעת במצב המוצע + תמהיל יח"ד.
 6. מספר יח"ד וצפיפות נטו קיימת וכן גודל דירה ממוצעת קיים משוער.
- ☐ בינוי מוצע הכולל מבט כללי על האזור ושילוב התכנון במרחב.
- ☐ הצגת תכנית העמדה בדגש על קיימות
- ☐ עקרונות להתחברות למערכות תנועה ותשתיות כולל חתכי רחובות.
- ☐ מצגת תלת ממדית נפחית
- ☐ ציון התאמת התכנית למדיניות של הוועדה המקומית באזורים הרלוונטיים המפורסמות באתר ההנדסי.
- ☐ פרוגרמה לצרכי ציבור כולל ניתוח המענה לצרכי הציבור.
- ☐ הגשת דו"ח חברתי בהתאם לפרקים 2 (מיפוי מורחב) ו-3 (הטמעת השיקולים החברתיים-קהילתיים) במדריך הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית להכנת דו"ח חברתי במתחמי התחדשות עירונית, והגשתו למינהלת ההתחדשות העירונית.
- ☐ בחינת סוגיה של איחוד וחלוקה במידה וקיים נושא.

לאחר קיום הדיון, המינהלת תעביר סיכום דיון והנחיות להמשך בתוך 30 ימי עבודה

תאום תכנון 3 Pre-Ruling גיבוש עמדה מולטי-דיספלינרית

תנאים לקיום דיון תאום תכנון שלישי:

בתוך 180 ימים, לכל היותר, מיום קבלת התייחסות המינהלת, היזם יעביר מצגת הכוללת התייחסות לחוו"ד שקיבל וטייטת סט מסמכים מלאה, הכוללת:

- ☐ כלל המסמכים שנדרשו בדיון הקודם לאחר שבוצעו התיקונים והעדכונים בהתאם לסיכומים ולחווות הדעת שהועברו.
- ☐ סקירת ההשפעה הסביבתית של הצעת התכנון בהתאם להתייחסות היחידה הסביבתית כולל התייחסות לסקר העצים.
- ☐ פתרון לפינוי אשפה המתואם מול היחידה סביבתית.
- ☐ דו"ח כלכלי.
- ☐ אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידת היזם בנוהל זה, לרבות המצאת תסקיר חברתי מלא בהתאם להנחיות המנהלת + הצגת יישום המלצות התסקיר בתכנון המוצע.
- ☐ נספחי התכנית בהתאם לסוג התכנית והנושאים בהם עוסקת.
- ☐ עריכת כנס לכלל בעלי הדירות בו תוצג חלופת התכנון שעתידה להידון בוועדה המקומית. הכנס ייערך בנוכחות נציגי המינהלת וייערך לפני דיון פרה רולינג 3.

קודם לקיום הדיון, המינהלת תפיץ את החומרים הנ"ל בין הגורמים הרלוונטיים בעיר ותעביר חוו"ד סיכום התייחסויות ליזם, בתוך 40 יום ממועד קבלת החומרים.

לאחר קיום הדיון, המינהלת תעביר סיכום דיון והנחיות להמשך בתוך 30 ימי עבודה.

דיון בוועדה המקומית

תנאים לדיון בוועדה המקומית:

1. הגשת חוות-דעת ע"י מהנדס העיר שתוגש לוועדה המקומית ותכלול את חוות הדעת של המינהלת להתחדשות עירונית.
2. הוכחת שיעור חתימות כנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה תשע"ב בשיעור 51% מכל בניין ו-61% מכלל היחידות במתחם (דיוור/ מסחר).