

**הליך קליטת הצעה טכנונית במסלול יזמי  
למתחם התחדשות עירונית**



**יוני 2020**



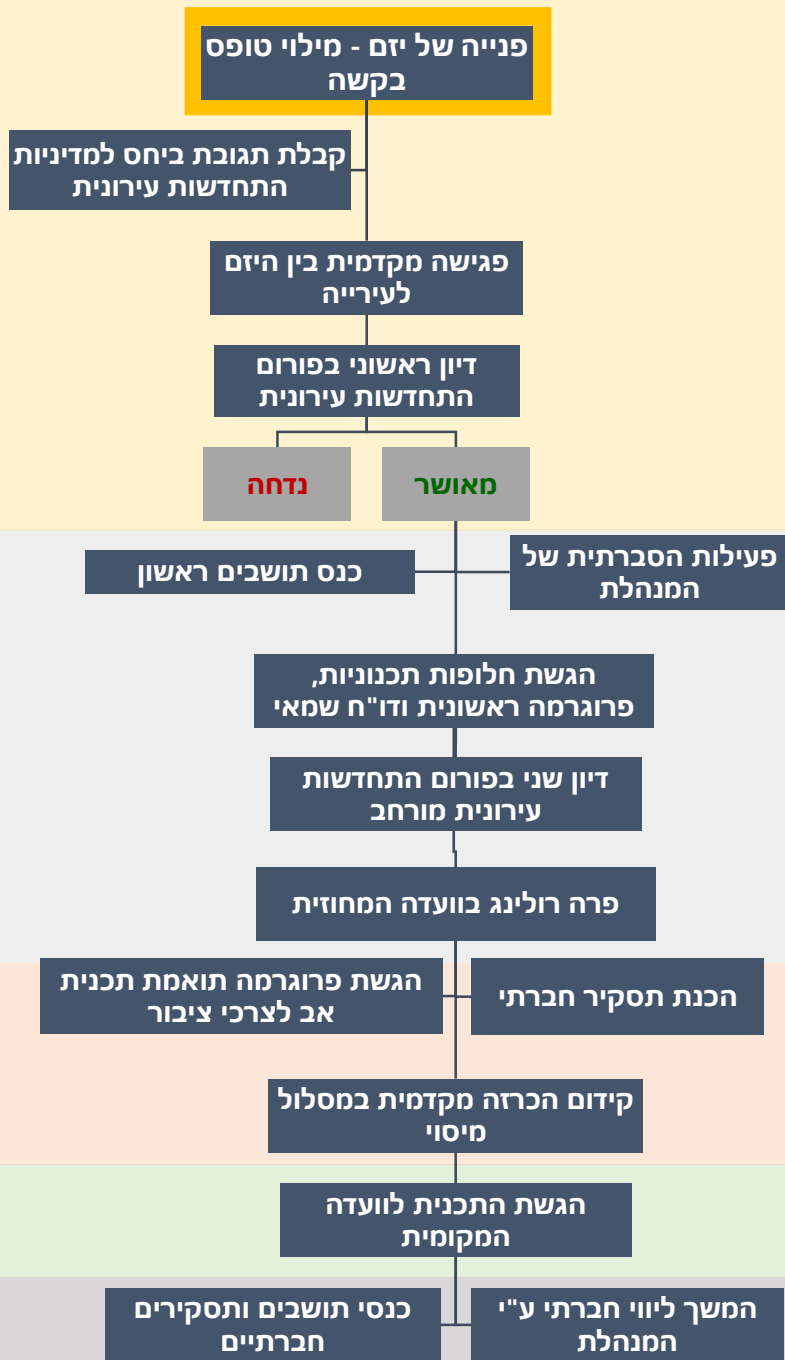
## הליך קליטת הצעה טכנונית במסלול יזמי למתחם התחדשות עירונית

התחדשות עירונית מהווה נדבך מרכזי באסטרטגיה של קרית ים. תכנית המתאר העירונית ותכניות מדיניות נוספות שהעירייה קידמה בשנים האחרונות נועדו להתוות מסגרת שתתמוך בהתחדשות על שלל היבטיה.

פעילות העירייה בתהליך ההתחדשות מתמקדת בהבטחת הצרכים הפיזיים של העיר ושירותי הציבור הנדרשים, שיתוף הדיירים ויידועם בנוגע לזכויותיהם במסגרת התהליך.

נוהל זה נועד לעודד את מימוש ההתחדשות העירונית על ידי יצירת תהליך ברור ושקוף עבור התושבים, היזם ורשויות התכנון. המטרה היא לקצר את זמני תהליך התכנון המוקדם, תוך הבטחת איכות התכנון.





תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה



## פניה של יזם

בשלב זה מתבצעת הגשה מקוונת ופשוטה של מידע ראשוני בנוגע לכוונות היזם לקידום תכנית להתחדשות עירונית ברשות.

מידע זה כולל סטטוס על המצב התכנוני הקיים, המצב המוצע ומידע חברתי על הדיירים.

פרטים אלה יסייעו לעירייה לבחון את התאמתה של התכנית ביחס לתחומי מדיניות שונים של העירייה.

מומלץ לערוך את המסמכים לאחר בחינתם ביחס לתכניות המדיניות של העירייה הנגישות [באתר המנהלת](#).

[כאן](#) נמצא קישור לעמוד מילוי הפרטי.



## מענה מצד העירייה לתכנית ביחס למדיניות העירונית

לאחר בדיקת התאמת התכנית המוצע למדיניות העירייה בנושא התחדשות עירונית, יתקבל מכתב מענה בו יתקבלו מכתב מידת התאמת התכנית והערות להטמעה.

המענה ינתן עד 14 יום ממועד הגשת הפרטים המלאים באתר המנהלת.

במידת הצורך, ייתכן כי תידרש בחינה חוזרת של הבקשה. במידה והתכנית תעלה בקנה אחד עם מדיניות העירייה, תזומן פגישת היכרות במשרדי העירייה.

תיאום מוקדם

פרה-רולינג

התכנית בחינת

דיון בוועדה

המשך עבודה

פנייה של יזם - מילוי טופס בקשה

קבלת תגובת ביחס למדיניות התחדשות עירונית

פגישה מקדמית בין היזם לעירייה

דיון ראשוני בפורום התחדשות עירונית

מאושר נדחה

כנס תושבים ראשון

פעילות הסברתית של המנהלת

הגשת חלופות תכנוניות, פרוגרמה ראשונית וזו"ח שמאי

דיון שני בפורום התחדשות עירונית מורחב

פרה רולינג בוועדה המחוזית

הגשת פרוגרמה תואמת תכנית אב לצרכי ציבור

הכנת תסקיר חברתי

קידום הכרזה מקדמית במסלול מיסוי

הגשת התכנית לוועדה המקומית

כנסי תושבים ותסקירים חברתיים

המשך ליווי חברתי ע"י המנהלת



תיאום מוקדם

**פגישה מקדמית**

מטרת הפגישה היא היכרות הדדית והצגת הפרויקט המוצע לקראת הדיון בפורום הראשון בתחדשות עירונית.

בפגישה ישתתפו מהנדס העיר, ראש המנהלת, אחראי תחום התכנון, היזם והמתכנן ויוצגו בה החומרים הבאים:

- תשריט מצב קיים
- תשריט מצב מוצע ונספח בינוי ראשוני
- מיפוי חברתי ראשוני

לאחר הפגישה יועברו החומרים שהוצגו בה, והעירייה תעביר ליזם ולחברי הפורום מכתב סיכום פגישה.

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה



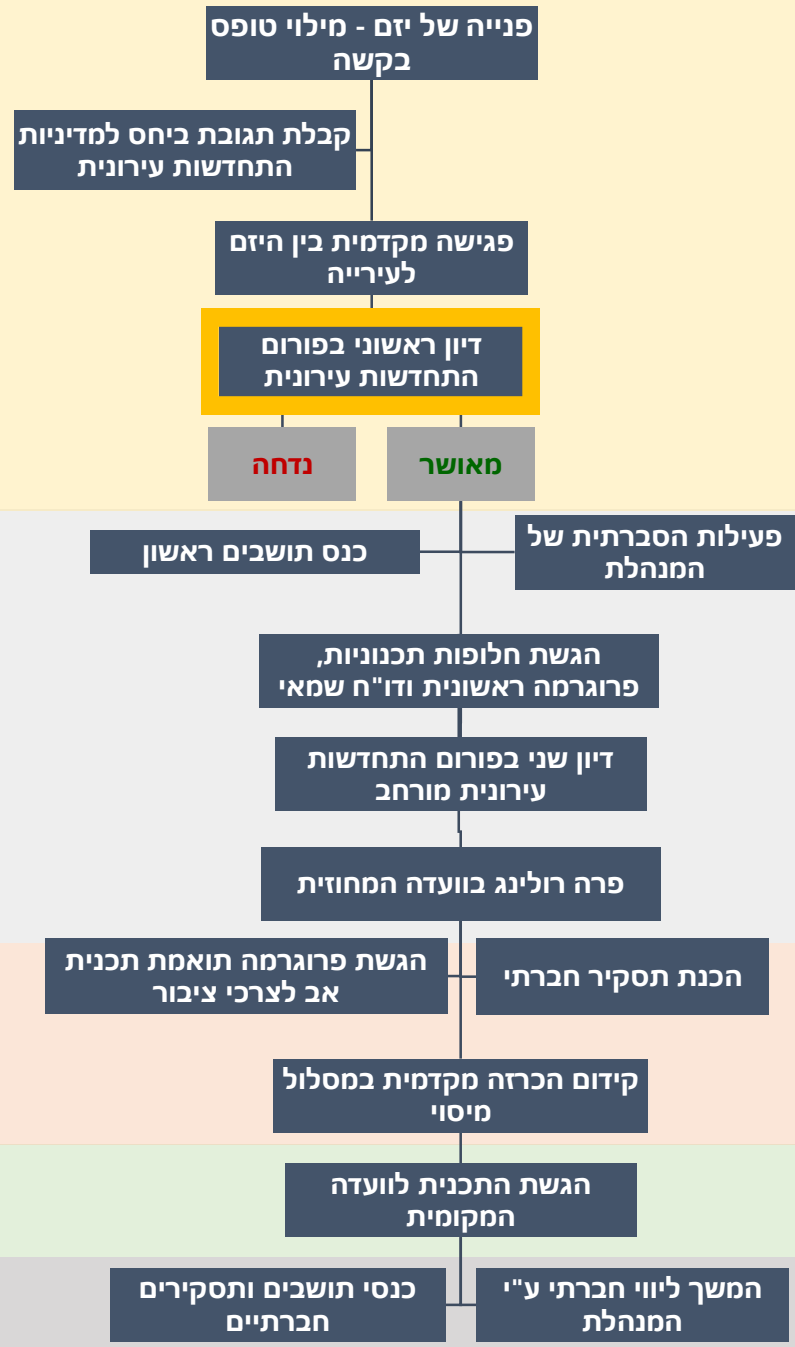


## דיון ראשוני בפורום להתחדשות עירונית

העירייה תבצע בחינת היתכנות ראשונית של השתלבות ההצעה בראייה תכנונית כוללת, תוך התייחסות למרכיבים הבאים: יכולת נשיאה של השכונה מבחינת תשתיות, דרכים, מוסדות ציבור, חניות, תשתיות תת קרקעיות, מים, ביוב, ניקוז, בחינת יכולת הכלה אזורית (מבחינת כמות והיקף פרויקטים) ושלביות ביצוע.

בשלב זה יקבל היזם תשובה עקרונית לגבי המשך קידום התכנית (Go/No go) עם השלמת שלב זה, תתבצע פניה מטעם העירייה לדיירי המתחם.

משך זמן צפוי: 21 ימים מיום כינוס הפורום להתחדשות עירונית ועד לעדכון תשובה עקרונית לגבי המשך קידום התכנית.



תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחינת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה



תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה



## יידוע הדיירים וקיום כנס

העירייה תיידע את תושבי המתחם בתכנון המוצע ובתמיכתה בתהליך. יצירת הפנייה מטעם העירייה חשובה בהקניית אמון התושבים בתהליך התכנון ומסייעת ביצירת שיתוף פעולה מצדם.

העדכון יתבצע באמצעות דיוור ופרסום שלטים ויזמין את הדיירים לכנס בנושא התכנית. בכנס זה יתבצע שיתוף הציבור בתהליך התכנון, וינתן מידע לגבי המשך תהליך ההתארגנות.

יידוע הדיירים יתבצע תוך 30 ימים מהחלטת הפורום להתחדשות עירונית



## השלמת מסמכים

לצורך הכנת התכנית לדיון הסופי בפורום ההתחדשות העירונית, יש להגיש לעירייה את המסמכים הבאים:

- א. דוח חברתי בסיסי ע"פ הפורמט [שבקישור](#).
- ג. דו"ח לפי תקן 21 כולל טבלאות אקסל פתוחות, לבדיקת הכלים הכלכליים של ההצעה. [מצ"ב קישור](#).
- ד. אישור עו"ד מטעם היזם בדבר אחוז ההסכמות שניתנו מטעם בעלי הדירות לטובת ביצוע פרויקט התחדשות עירונית
- ה. מסמכים תכנוניים: תכנון נוף, חנייה, תשתיות, והדמיות.

בפרק הזמן שנקצב להשלמת מסמכים לא יבחנו הצעות תכנוניות נוספות במתחם זה. בשלב זה אפשר שידרשו חלופות בינוי נוספות והדמיות ראשוניות. לוח זמנים: השלמת המסמכים תעשה תוך ארבעה חודשים ממועד כנס הדיירים.



תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה





## דיון בפורום התחדשות עירונית מורחב

בשלב זה ידונו גורמי העירייה והמנהלת להתחדשות עירונית במסמכי התכנית בפורום מורחב ויחליטו על אישורה, אישורה בתנאים או דחייתה.

במידה והתכנית תאושר, תשלח לאחר הדיון הודעה רשמית מטעם העירייה בנושא התנאים וההתאמות הנדרשות לקראת הדיון בוועדה המחוזית.

על מנת לייעל את תהליך התכנון בוועדות, יש להשלים את ההערות שיתקבלו עד למועד הדיון.

לוח זמנים : 30 ימים מיום השלמת המסמכים המופיעים בסעיף הקודם עד להודעה על אישור התכנית, דחייתה או אישורה בתנאים.

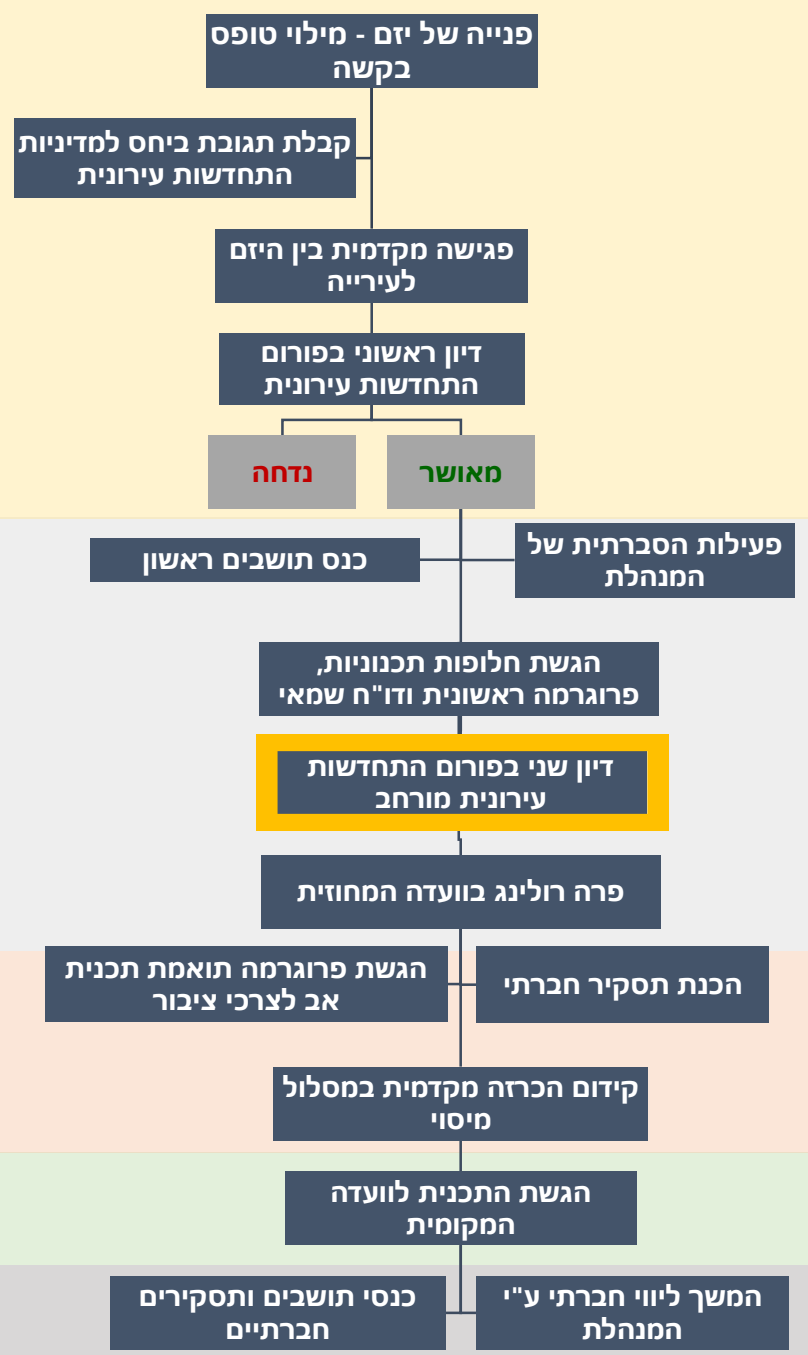
תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחינת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה





## קיום פרה רולינג בוועדה המחוזית וקידום הכרזת המתחם במסלול מיסוי

משלב זה ההליך התכנוני בתכנית יהיה דומה לתב"ע או היתר המטופלים במוסדות התכנון. עם השלמת מסמכים אלה וקבלת האישור מצוות העירייה, ויקבע דיון עבורו בוועדות התכנון.

לאחר הדיון תציג הוועדה המחוזית תנאי סף לקידום התכנית. במידה ויוחלט לקדם את התכנית יש להגישה בשלב זה את מסמכי התכנית במערכת המקוונת.

לוח זמנים: עד 45 מהשלמת המסמכים שנדרשו בפורום להתחדשות עירונית ועד קבלת תאריך לדיון מקדמי בוועדה המחוזית. (קביעת הדיון באחריות הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה).

תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה





## קיום פרה רולינג בוועדה המחוזית וקידום הכרזת המתחם במסלול מיסוי

במידה ויתקבל אישור עקרוני לקידום התכנית מועדת התכנון המחוזית, יעמדו בדרישות הוועדה המחוזית והעירייה, ויקבע עבורו דיון להפקדה בוועדות התכנון.

בשלב זה העירייה תדרש:

- הכנת תסקיר חברתי מלא ע"פ הפורמט המומלץ ע"י הרשות להתחדשות עירונית, [מצ"ב קישור](#).
- הגשת פרוגרמה התואמת את תכנית האב העירונית לצרכי ציבור, [מצ"ב קישור](#).
- תוצרים גולמיים של הסקר החברתי בקובץ אקסל.

כנסים חברתיים נוספים יתקיימו לאחר הגשת התכנית בוועדות התכנון.



תיאום מוקדם

פרה-רולינג

בחירת התכנית

דיון בוועדה

המשך עבודה