

## הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית – מסמך ליזמי תכניות

### א. מיון ראשוני -בדיקת התאמה למדיניות העירונית / תנאים מקדימים

בטרם הגשת הצעה תכנונית למתחם התחדשות עירונית, יש לפנות למנהלת ההתחדשות העירונית, היושבת במשרדי החברה הכלכלית לחדרה, לצורך בדיקה ראשונית של התאמת המתחם לתפיסה העירונית ולמסמכי המדיניות העירוניים.

לשלב זה יש להגיע עם המידע הבא:

- מיקום לפי גוש/חלקה.
- נתוני יסוד מצב הקיים: מס' יחידות דיור, תחום ושטח התכנית, מיפוי, שימושים והיקפי בנייה קיימים, טבלת בעלויות.
- הצעת תכנון ראשונית הכוללת: תכנית בינוי והעמדה עקרונית, כמות יח"ד ותמהיל שטחים במצב המוצע, חתך עקרוני והתייחסותו לסביבה הגובלת.
- אין בביצוע שלב זה כדי להוות הסכמת המנהלת או מחלקת תכנון עיר ואדריכלות, ואין בכך משום הקניית בלעדיות ליזם לתכנון המתחם.

### ב. הגשת הצעה תכנונית ראשונית

לאחר קבלת אישור עקרוני של המנהלת בדבר עמידת המתחם בתנאי המיון הראשוני כמפורט לעיל, תיקבע פגישה להצגת התכנון המוצע במח' תכנון עיר ואדריכלות בהשתתפות נציגי המנהלת להתחדשות עירונית ונציגי מחלקות רלוונטיות מהעירייה.

הצוות המקצועי ייתן את חוות דעתו והערותיו תוך 30 יום ממועד פגישה זו.

לפגישה זו יש להגיע עם הצעה תכנונית הכוללת את המסמכים הבאים:

1. נתונים כלליים: כתובות המבנים הכלולים, גושים וחלקות, שטח בדונם, צילומים, פרטי מגיש הבקשה.
2. מצב תכנוני מאושר: ייעודי קרקע, מבנים קיימים בהיתר, שטחי בנייה לפי ייעודים, מס' יח' קיימות.
3. אפיון חברתי ראשוני של המתחם הקיים: כמות וחתך האוכלוסייה.

4. מצב תכנוני מוצע: תשריט מצב מוצע, תכנית בינוי מוצעת (2 חלופות לפחות) לרבות קומת קרקע, קומה טיפוסית לפי הייעוד המוצע, קומות תת"ק, שטחי בנייה מוצעים, מס' ותמהיל יח' דיור מוצע, גבהי המבנים, תכנית תנועה וחניה (הצגת חיבור למער' התנועה העירונית), פתרונות לחלחול מי נגר, פתרונות לפינוי אשפה.
5. התייחסות עירונית: חתכים במגרש ובסביבתו הגובלת, כניסות ויציאות, הקצאות לצרכי ציבור.
6. דו"ח כלכלי ראשוני לפי תקן 21, שיכלול חלופה ללא פטור מהיטל השבחה ועם פטור מהיטל השבחה.
7. הצגת מענה לצרכי ציבור בתיאום עם מחלקת חינוך/תכנון עיר.
8. הצגת שלביות הפרוייקט.
9. אישור עו"ד מטעם הדיירים ואישור עו"ד מטעם היזם בדבר קיומן של 50% הסכמות לפחות שניתנו מטעם בעלי הדירות לטובת ביצוע פרויקט ההתחדשות העירונית המוצע ע"י היזם.

#### קריטריונים לבחינת התכנון בשלב זה:

1. מידת ההתאמה לתכנון המיתארי להתחדשות עירונית בעיר חדרה וביחס למסמכי המדיניות העירוניים.
2. מידת השתלבותו של הבינוי המוצע במרחב העירוני הקיים; מרחב ציבורי נעים ובטוח, מחובר לסביבתו העירונית ומאפשר התרחשות עירונית רציפה ומגוונת תוך כדי מתן פתרונות לתנועת הולכי רגל.
3. תמהיל יח"ד מגוון; לפחות 20% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת).
4. איכות התכנון של הדירות: הפנייה לכיווני אויר, חשיפה לשמש ולאור יום.
5. פתרון חנייה תת"ק לפי מדיניות הוועדה המקומית.
6. מתן מענה לצרכים חברתיים: הגשת תסקיר חברתי, קיום מפגשי דיירים בשלבים השונים של קידום הפרוייקט המוצע.
7. הצגת שלביות לפרוייקט המוצע.
8. עמידה בתנאי המינימום של הסכמות דיירים לצורך התקדמות בהליך התכנון.

### ג. יידוע ראשון לדיירי המתחם

ככל שיתקבל 'אור ירוק' לקידום התכנית, המנהלת תיידע את תושבי המתחם, באמצעות הרכז/ת החברתי/ת, בדבר קיומה של תכנית בשלבי תכנון ראשוניים.

בנוסף, תלווה המנהלת בחירת נציגות דיירים במתחם ומינוי עו"ד דיירים ויוצג לוח זמנים למפגש/כנס תושבים.

### ד. השלמת מסמכים

לאחר אישור התכנון הראשוני ע"י מח' תכנון עיר ואדריכלות והצוות המקצועי, יגיש היזם תוך 4 חודשים את המסמכים הבאים:

1. מסמכי התכנית לפי סעיף ב' לעיל, מעודכנים ומתוקנים לפי ההערות השלמות ותיקונים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי.
2. דו"ח אקלימי.
3. הצגת תיאום ראשוני מול יועץ התנועה של העירייה.

- בפרק הזמן בן 4 החודשים שנקצב להשלמת המסמכים כאמור לא ייבחנו הצעות תכנוניות נוספות במתחם המוצע.

- במידה והמסמכים המשלימים לא יוגשו עד תום המועד שנקבע, בידי הצוות המקצועי הכולל את מח' תכנון עיר ואדריכלות ומנהלת ההתחדשות העירונית לקבוע באם להמשיך בהליך או לחזור לשלב ההתחלתי.
- ככל שנדרשות פגישות תיאום ותכנון נוספות, הן תתקיימנה לפי דרישות ושיקול הדעת של הצוות המקצועי.

### ה. יידוע שני לדיירי המתחם

המנהלת להתחדשות עירונית תדאג ליידע ולעדכן את תושבי המתחם אודות התקדמות ההליך.

### ו. פרה-רולינג בוועדה המחוזית ככל שנדרש

עם אישור הצוות המקצועי על השלמת הליך התכנון העקרוני ולפי הנדרש, העירייה/המנהלת תקבע פגישת פרה-רולינג בלשכת התכנון המחוזית לצורך תיאום טרום הגשת המסמכים הסטטוטוריים.

### ז. הגשת מסמכי תכנית במערכת המקוונת

יש להגיש את מסמכי התכנית המפורטת לוועדה המקומית עפ"י חוק, לרבות עמידה בתנאי הסף להגשת תכנית.

## הוראות מעבר:

לגבי פרויקטים של התחדשות עירונית הנמצאים בהליכי בחינה ותיאום מול אגף ההנדסה, תקבענה הוראות מעבר. הוראות אלו תחולנה על פרויקטים הממלאים אחר התנאים המצטברים הבאים:

1. הפרוייקט נמצא בהליך תיאום ותכנון מול הצוות המקצועי של אגף ההנדסה לפחות שנה לפני מועד אישור מדיניות "הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית" בוועדה (להלן מסמך זה), קרי לפני 14.4.2019.

2. התקיימו פגישות עבודה מול הצוות המקצועי במהלך חצי השנה שקדמה לאישור מדיניות "הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית" (להלן מסמך זה), קרי אחרי 14.10.2018.

פרוייקטים העומדים בתנאים אלו יהיו פטורים מהוראות שלב א' (מיון ראשוני) ושלב ב' (הגשת הצעה תכנונית ראשונית) לעיל.

כל הפרוייקטים נדרשים לעמוד בשלבים ג' – ז', אלא אם יוכח במסמכים ששלבים אלו כבר בוצעו.

## למידע נוסף ודרכי התקשרות:

- המנהלת להתחדשות עירונית  
ראש המנהלת; שגיא צוקרמן  
טלפון: 050-8765905 כתובת דואל: [sz@hakat.co.il](mailto:sz@hakat.co.il).
- מח' תכנון עיר, אדריכלות ואסטרטגיה, עיריית חדרה  
אדר' העיר ליטל שלף-דורי  
טלפון: 04-6303727 כתובת דוא"ל: [lital-sd@hadera.muni.il](mailto:lital-sd@hadera.muni.il)  
פגישות תקבענה בתיאום מראש בלבד.

בהצלחה!