

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

מינהלת ההתחדשות העירונית בחדרה ("המינהלת") הינה גוף ציבורי אשר הוקם במימון של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ושל עיריית חדרה ("העירייה") באמצעות החברה הכלכלית לפיתוח חדרה ("החברה הכלכלית").

מטרת המינהלת, בין היתר, הינה להנגיש לתושבי העיר וליזמים הפועלים בה, מידע בתחום ההתחדשות העירונית, לעודד, לסייע ולהאיץ מיזמי התחדשות עירונית, לחזק ולשפר את פני העיר, את העירוניות, לתת מענה הולם לצרכים הציבוריים ולצרכי האוכלוסייה במסגרת הפרויקטים המורכבים הללו, הדורשים את מערבות בעלי הדירות, היזמים והעירייה.

בעיר חדרה מאושרות ומקודמות תכניות "פינוי בינוי" במסלולי המיסוי (יזמים) ומסלולי הרשויות, בשלבים שונים. ניתן להתעדכן באתר המינהלת מעת לעת בדבר הפרויקטים המקודמים בעיר.

מטרת נוהל זה הינה להסדיר את האופן בו מקודמות תכניות ב"מסלול המיסוי", לייעל את קידום מיזמי ההתחדשות העירונית ברחבי העיר חדרה ולאפשר למיזמים הללו להתקדם בצורה מסודרת, שקופה ויעילה וכן לתת לתושב כלים לבחון האם הפרויקט המוצע לו תואם את נהלי העירייה לקידום פרויקט, על פי הוראות נוהל זה באמצעות מתן תג "שותף להתחדשות", כפי שיפורט בנוהל זה להלן.

נוהל זה הינו נוהל מנחה, לשימוש פנימי בלבד, ואין בו כדי לגרוע מזכותה של המינהלת ו/או העירייה ו/או החברה הכלכלית לבצע בדיקות נוספות לגבי כל פרויקט בהתאם לשיקול דעתן הבלעדי וכן אין בו כדי לחייב את הועדה המקומית ו/או העירייה ו/או המינהלת לאשר תכנית כלשהי ו/או עקרונות תכנון כלשהן, ואלו יקבעו על ידי מוסדות התכנון המוסמכים לכך על פי הוראות הדין.

הנוהל מתאר את שלבי הטיפול בפרויקט, מרגע קבלת הצעה תכנונית למתחם מאת יזם, כמפורט להלן:

שלב א - היזם מגיש הצעה ראשונית לבחינת המינהלת;

שלב ב' - עריכת בירור פנימי ראשוני הנפקת תו "שותף להתחדשות";

שלב ג' - השלמת מסמכים על ידי היזם;

שלב ד' - יציאה לתכנון עד לאישור תכנית;

להלן נוהל מפורט לקידום תוכניות פינוי ובינוי במסלול המיסוי:

שלב	מהות	באחריות	מועד
א	הגשת הצעה ראשונית לבחינת המינהלת	יזם	14 ימים
	1. יזם המעוניין בהגשת הצעה ראשונית למתחם התחדשות עירונית יגיש למינהלת מצגת הכוללת את הפרטים כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לנוהל זה ("המתחם המוצע").		

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

		<p>** נדגיש כי יותר מיזם אחד יכול להגיש <u>הצעה לפי נספח 1</u> לאותו המתחם ואין בהגשת הצעה ראשונית של יזם אחד בכדי "לחסום" הגשת הצעות של יזמים נוספים.</p>	
14 ימים מהגשת הצעה	מינהלת	<p>2. המינהלת תוודא כי אכן כלל המסמכים והנתונים הנדרשים בנספח 1 הוגשו על ידי היזם כנדרש.</p> <p>3. במידת הצורך, תפנה המינהלת אל היזם בבקשה להשלים מסמכים חסרים.</p> <p>4. המינהלת רשאית שלא לבחון הצעות מיזמים אשר אינן כוללות את המסמכים האמורים בנספח 1.</p> <p>5. הצעת היזם המלאה (לאחר השלמת כלל המסמכים על ידי היזם, ככל ונדרש) תועבר, על ידי המינהלת, אל מחלקת התכנון בעירייה.</p>	
30 ימים ממועד קבלת אישור המנהלת כי המסמכים הוגשו במלואם בהתאם לנספח 1.	מינהלת מול מח' תכנון בעירייה	<p><u>בירור פנימי ראשוני</u></p> <p>המינהלת תערוך בירור ראשוני לפרויקט, מול מח' התכנון של העירייה.</p> <p><b>***מובהר ומודגש כי בירור זה הינו ראשוני ופנימי בלבד, אינו מהווה אישור לקידום התכנית ואין להסתמך עליו עד לאישור כדן מאת מוסדות התכנון.</b></p>	ב
	מינהלת	<p><u>הנפקת תו "שותף להתחדשות"</u></p> <p>1. ככל והצעת היזם עומדת בתנאי הבירור הראשוני בשלב ב', המינהלת תנפיק תו "שותף להתחדשות" – <u>בנוסח נספח 3</u>.</p> <p>2. תוקף "שותף להתחדשות" הינו ל-3 חודשים ומותנה בהמשך קידום הפרויקט על פי נוהל זה.</p> <p>3. מובהר כי המינהלת רשאית להעניק "שותף להתחדשות" למספר יזמים אשר יגישו הצעות למתחם, אולם המשך קידום התכנית על ידי יזם מסוים, מותנה ומותלה בעמידת היזם בתנאי שלב ה' לנוהל זה. כמו כן, רשאית המינהלת להאריך את תוקף התו להתחדשות מעבר ל-3 חודשים, לפי שיקול דעתה.</p> <p>4. המינהלת תעדכן, בכתב או בכל אמצעי אחר בהתאם לשק"ד הבלעדי, את בעלי הדירות הכלולות במתחם המוצע, בדבר הגשת הצעה על ידי יזם בנוסח המצורף <u>כנספח מס' 2</u>.</p>	

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

		5. במידת הצורך, המינהלת תקיים ישיבת/ות עדכון לבעלי הדירות / נציגות.	
3 חודשים מקבלת תו "שותף להתחדשות"	יזם	<b>השלמת מסמכים קנייניים, חברתיים וכלכליים</b> בתוך 3 חודשים מקבלת תו שותף להתחדשות היזם ישלים את המסמכים כאמור <b>בנספח 4</b> לנוהל זה.	ג
	מינהלת	1. השלים יזם את המסמכים האמורים בנספח 4, לא יבחנו יותר הצעות נוספות מיזמים אחרים למתחם המוצע. 2. המינהלת תעדכן את בעלי הדירות במתחם כי היזם השלים את כלל המסמכים המבוקשים על ידה בהתאם לנוהל זה וכי לא יקודמו הצעות נוספות למתחם על ידי יזמים אחרים בנוסח כאמור <b>בנספח 5</b> .	
	יזם	<b>קידום תכנון</b> היזם ישלים מסמכים נוספים לצורך תכנון מוקדם של המתחם כמפורט <b>בנספח 6</b> לנוהל זה.	ד
	מחלקת תכנון ויזם	המשך קידום התכנית הינו על פי הנחיות מחלקת התכנון והדין.	

\*\*\* המינהלת רשאית לשנות נוהל זה ו/או נספחיו מעת לעת. מובהר ומודגש כי כלל האמור בנוהל זה, לרבות על פי נספחיו הינו לצורך בירור פנימי בלבד, אינו מהווה אישור לקידום התכנית, או הסכמה כלשהי מאת המינהלת ו/או החברה הכלכלית ו/או העירייה ביחס לתכנית ואין להסתמך עליו עד לאישור כדין מאת מוסדות התכנון.

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 1 – מצגת פרטים חיוניים להצעה

מצ"ב קישור למצגת

מיושם

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 2

לכבוד

בעלי הזכויות

ברח' \_\_\_\_\_

חדרה

א,ג,נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית במתחם

הננו לעדכנכם כי חברת \_\_\_\_\_ ("היזם") פנתה אל המנהלת להתחדשות עירונית חדרה ("המינהלת") והגישה הצעה ראשונית לקידום תכנון במתחם בו מצוי בניינכם.

ראשית, מובהר כי רק בעלי הזכויות רשאים לבחור את היזם עימו הם מתקשרים ומומלץ לעשות כן בשיתוף היועצים מטעם בעלי הזכויות, כאמור להלן.

המסמכים שהוגשו על ידי היזם נבדקו על ידנו ונמצאו מתאימים להמשך בחינת קידום הפרויקט על פי נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים המפורסם באתר המינהלת להתחדשות עירונית ("הנוהל") אשר המינהלת פועלת על פיו, ולפיכך הונפק ליום תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת.

אנו ממליצים כי, ככל ולא עשיתם כן עד עתה, תפעלו למינוי נציגות מקרב בעלי הזכויות, עורך דין מייצג דיירים וכן מפקח מטעמכם, אשר ילוו אתכם בשלבים הבאים של הפרויקט. ככל שתקדימו לעשות זאת, יגברו סיכוייכם לקידום יעיל ותקין של הפרויקט.

כמו כן, מכתבנו זה אינו מהווה אישור או הסכמה כלשהם, מטעמנו ו/או מטעם העירייה ו/או הועדה המקומית ו/או החברה הכלכלית ו/או להתקשרות עם היזם ו/או לקידום התכנון ומובהר כי רק מוסדות התכנון המוסמכים על פי חוק רשאים לאשר את התכנית.

בכל שאלה נשמח לעמוד לרשותכם בטל': \_\_\_\_\_ ובמייל: \_\_\_\_\_

בברכה,

מינהלת התחדשות עירונית חדרה

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

מיושם

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 3

"תו שותף להתחדשות"

1. הננו לאשר כי היזם \_\_\_\_\_ הגיש מסמכים לפרויקט בתחום הרחובות  
\_\_\_\_\_ בחדרה, הכולל את החלקות \_\_\_\_\_ בגוש  
\_\_\_\_\_, בשטח של כ- \_\_\_\_\_ דונם.
2. המסמכים שהוגשו על ידי היזם כאמור לעיל, עברו בירור ראשוני בהתאם לנוהל קידום  
פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים המפורסם באתר המינהלת להתחדשות  
עירונית ("הנוהל") ונמצאו מתאימים להמשך בחינת קידום הפרויקט.
3. תוקף אישור זה הינו ל-3 חודשים בלבד והמשך קידום הפרויקט מותנה בעמידת היזם  
בתנאים האמורים בנוהל.
4. **מובהר ומודגש כי תו זה הינו לבירור ראשוני בלבד, אינו מהווה  
אישור להתקשרות בעלי הזכויות עם היזם ו/או קידום התכנית,  
או הסכמה כלשהי מאת המינהלת ו/או החברה הכלכלית ו/או  
העירייה ביחס לתכנית ואין להסתמך עליו עד לאישור כדין  
מאת מוסדות התכנון.**
5. עוד מובהר כי רק בעלי הזכויות רשאים לבחור את היזם עימו הם מתקשרים ומומלץ  
לעשות כן בשיתוף יועצים מטעם בעלי הזכויות.

בברכה,

מינהלת התחדשות עירונית חדרה

נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 4

1. דוח חברתי בסיסי – טבלת אקסל עם פרטי קשר של כלל הדיירים: בעלים/שוכר/דיור ציבורי, צרכים מיוחדים, עמדה כלפי הפרויקט בהתאם למפורט בקישור;

#### מצ"ב קישור לקובץ לדוגמא

2. דו"ח כלכלי, ערוך לפי תקן 21.1 פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, כולל טבלאות אקסל פתוחות, לרבות נוסחאות;

3. אישור עו"ד בכתב והצגת אסמכתאות בדבר:

3.1. בחירת נציגות מקרב בעלי הזכויות;

3.2. מינוי עו"ד דיירים;

3.3. מינוי יועצים נוספים מטעם בעלי הזכויות, ככל וישנם;

3.4. קיום 50% הסכמות בתוקף שניתנו מטעם בעלי דירות במתחם לביצוע הפרויקט;



נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים  
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 5

לכבוד

בעלי הזכויות

ברח' \_\_\_\_\_

חדרה

א,ג,נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית במתחם

הננו לעדכנכם כי חברת \_\_\_\_\_ ("היזם") השלים את המסמכים הנדרשים  
בהתאם לנוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים המפורסם באתר המינהלת  
להתחדשות עירונית ("הנוהל") ונמצאו מתאימים להמשך קידום תכנון.

אשר על כן, בהתאם לנוהל, לא יקודמו במתחם הצעות נוספות לתכנון המתחם.

מובהר כי רק בעלי הזכויות רשאים לבחור את היזם עימו הם מתקשרים ומומלץ לעשות כן בשיתוף  
היועצים מטעם בעלי הזכויות.

מכתבנו זה אינו מהווה אישור או הסכמה כלשהם, מטעמנו ו/או מטעם העירייה ו/או הועדה  
המקומית ו/או החברה הכלכלית להתקשרות עם היזם ו/או לתוקפה ו/או לקידום התכנון ומובהר  
כי רק מוסדות התכנון המוסמכים על פי חוק רשאים לאשר את התכנית.

בכל שאלה נשמח לעמוד לרשותכם בטל': \_\_\_\_\_ ובמייל: \_\_\_\_\_

בברכה,

מינהלת התחדשות עירונית חדרה

## נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 01/23

נספח 6

- גיבוש עקרונות תכנון הפרויקט ("קונספט" הפרויקט).
- פרוגרמה לצרכי ציבור – עד רמת גמרים כחלק מתחשיב כלכלי
- תכנון תשתיות
- תכנית חניה – תמורה ציבורית חניון ציבורי במידת הצורך
- תכנית נוף –
- תכנית של קומת קרקע לרבות רמפות וכניסות לחניות, פיתוח, דירות גן
- תחשיב כלכלי לרבות התייחסות להיטלי השבחה
- הדמיות / מודלים
- חומרי גמר ושיטת בניה כחלק מתחשיב כלכלי
- ניתוח סביבה – חתכים/חזיתות שמכילות הסביבה הקרובה. תמונה מלאה על האזור.
- דו"ח חברתי מלא - על היזם לכלול בצוות התכנון מתכנן חברתי מטעמו, שיהיה אחראי על הכנת דו"ח חברתי לצורך אפיון ומיפוי דיירי המתחם, הכנת תסקיר חברתי וליווי הליכי שיתוף הציבור. המתכנן החברתי יהיה אחראי לקיים כנסי הסברה לתושבי המתחם על פי הנחיות העירייה וכל דרישה תכנונית, פירוט והבהרות שתבקשנה לפי העניין.
- כל הנחיה נוספת מטעם מחלקת תכנון עיר ו/או מינהל ההנדסה