



נוהל קידום
מתחמי

"פינוי" "בינוי" הרצליה



נוהל לקידום תכניות התחדשות עירונית



שלב 1- תהליך התאום התכנוני "פרה-רולינג"

תהליך של היזום/ אדריכל למול העירייה
תהליך התאום יחל עם הצגה ראשונית של
המתחם לאישור עקרוני.

לצורך כך יש להגיש מיפוי ראשוני לאישור
מהנדסת העיר וסיומו באישור ההליך התכנוני
הכולל עקרונות תכנון כפי שהותוו על ידי מנהלת
התחדשות עירונית ומהנדסת העיר.

1. מיפוי המצב הקיים של המתחם לפינוי בינוי:

המיפוי הראשוני יכלול את הפרטים הבאים:
מיקומו העירוני של המתחם, שטחו של המתחם,
גבולות המתחם, מצבו הפיסי- מצב הבינוי,
תשתיות, תחבורה ושטחי ציבור, מצב הדירות
והבתים, תמהיל דירות קיים, שטחי דירות קיים
ומאוסר, פירוט תכניות חלות, שטחי ציבור קיימים
ומצב תנועתי ראשוני.

2. הצעה תכנונית ראשונית:

הצעה תכנונית שכוללת התייחסות להיבטים
הבאים: העמדה ובינוי עקרוניים, שימושים
מבוקשים, נפחים וגובה, צפיפות מבוקשת,
הקצאות לצרכי ציבור ופתרון תחבורתי ראשוני.

3. העברת פרטי קשר של נציגות דיירים:

ככל שקיימת, ופרטי ההסכמות הראשוניות +
אסמכתא לקיום כנס על פי חוק המארגנים.

קידום מתחם יחל עם קבלת אישור עקרוני
ממהנדסת העיר על בסיס התאמה לתכנית
המתאר, תכניות אסטרטגיה ומדיניות עירונית
קיימת.

לאחר קבלת אישור עקרוני לקידום המתחם
לפינוי בינוי ממהנדסת העיר, יש להגיש את
המסמכים הבאים:

א. דו"ח חברתי ראשוני- בהתאם לנהלי המנהלת
להתחדשות עירונית.

ב. הצגת הסכמות בעלי נכסים להתקשרות
ולקידום תכנית פינוי-בינוי.

בשלב זה ישלח מכתב מטעם המינהלת לידיעת
התושבים על היוזמה המתארגנת במתחם, ועל
קבלת אישור עקרוני.

4. במסגרת תקופת התאום התכנוני יתקיים כנס אחד לפחות לשיתוף ושמיעת הציבור עם נציגי המנהלת להתחדשות עירונית.

• כנס ראשון יכלול:

א. הסברה ומתן כלים לתושבים להתארגנות
לנציגויות ולבחירת עו"ד ויזם מטעמם.

ב. הסבר מהן הזכויות והחובות של בעלי נכסים
בתהליך פינוי בינוי.

• הליך של שמיעה והקשבה לצרכי הציבור
לקראת תכנית הפינוי-בינוי במתחם הליך זה יכול
להתבצע ככנס או בתהליך אחר הולם ומקביל.

• בינוי תכנית ליווי חברתי בהתאם להנחיות
המינהלת להתחדשות עירונית.

לאחר סיום שלבים 1-4 ניתן לעבור לשלב 5.

5. ישיבות תכנון לקידום תהליך התכנון

על ישיבות התכנון להתבצע עם הגורמים
הבאים:

א. צוות התכנון במנהלת להתחדשות עירונית
וגורמים עירוניים נוספים רלוונטים, ובהתאם
לשלב התקדמות התכנית (מחלקת כבישים,
מחלקת פיתוח סביבתי, היחידה לאיכות
הסביבה אגף רווחה, אסטרטגיה, קהילה, תנו"ס
וכו').

ב. צוות מתכנני התכנית: אדריכל, פרוגרמטור,
מתכנן תנועה ועוד.

ג. יזם/מגיש התכנית-בהתאם לשלבויות התכנית

ד. נציגות המתחם כפי שנבחרו באסיפת דיירים
על פי בחירת הנציגות.

עקרונות תכנון שיש לשלב במסגרת תכניות פינני-בינוי:

תכנית פינני-בינוי הינה תכנית המשנה את המרחב הפיזי, החברתי, הקהילתי והכלכלי בתוך מרקם עירוני קיים. בהתאם לכך, על התכנון להיות רגיש ומאוזן לסביבתו ולעמוד על עקרונות התכנון הבאים:

עקרונות תכנון פסיים

א. חיבור וקישוריות לסביבה.
ב. התאמה לנפחי הבינוי הסובב הקיים, ובהתאמה לעקרונות התכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית.
ג. התאמה למיקום העירוני: מרקם פנים שכונתי או ציד עירוני ראשי.

ד. השתלבות וחיזוק רשת הרחובות הקיימת ורשת שבילים/שטחים ירוקים תוך יצירת מרחב ציבורי איכותי לשימוש ושהיה של הולכי רגל.
ה. יצירת מוקדי עניין ופעילות אנשית במרחב הציבורי בכלל וברחוב בפרט, תוך יצירת מרחבים ציבוריים נגישים, מוצללים (רצוי בהצללה טבעית) ומזמינים.

ו. השתלבות ברשת התנועה ומתן פתרונות גישה למתחם.

ז. מענה פרוגרמתי לתוספת הדירות והשימושים המבוקשים ומתן תרומה ציבורית לסביבה העירונית המקיפה.

ח. הוספת שימושים בהתאם לעקרונות התכנית האסטרטגית להתחדשות עירונית ותכנית המתאר המופקדת.

ט. מענה ליכולת הנשיאה של המתחם מבחינת תשתיות עירוניות (שטחי ציבור פתוחים ובנויים) ותשתיות הנדסיות.

עקרונות תכנון חברתיים שיוצגו כחלק מהדו"ח החברתי

א. יצירת תמהיל דירות המשתלב בסביבה ובנוסף לחיזוק תמהיל חברתי.

ב. הוספת דיור מכליל (דיור להשכרה/ דיור מוגן) לאורך צירים ראשיים.

ג. תוספת דירות קטנות.

ד. התייחסות למרכיבי האוכלוסייה ולמאפייניה הייחודיים (היקף שוכרים במתחם, דיור ציבורי וכד').

ה. התייחסות לקהילה העתידה להתגורר במתחם החדש שיבנה.

עקרונות תכנון חברתיים שעלו מתוך שמיעת והקשבה לצרכי הציבור

עקרונות תכנון כלכליים

א. יחס בין כמות דירות נכנסות ליוצאות.

ב. שטחי התמורה בהתאם למדיניות עירונית.

ג. עמידה בתקן -21 תקן שמאי לפינוי בינוי.

עקרונות תכנון תחבורתיים:

א. מענה תחבורתי ושיפור הקישוריות לטובת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ועוד.

ב. מענה לתקני חניה בהתאם למדיניות הועדה המקומית.

ג. הרחבת רוחב הדרך לצרכים תחבורתיים.

ד. התייחסות לתשתיות תחבורה ציבורית קיימת ומתוכננת.

השלמת התהליך התכנוני יסתיים עם אישור חלופה עירונית, המתבססת על העקרונות שפורטו על ידי מהנדסת העיר.

שלב 3 - הצגת התכנית לנבחרי הציבור

א. הצגת התכנית לדיון עקרוני בועדה מקומית למטרת שיתוף ציבור - הצגה מקדימה של הפרויקט בפני הועדה המקומית, לקבלת התייחסות לפני הצגתה לציבור.

ב. החלטת ועדה - יציאה להצגת החלופות המוסכמות לשיתוף ציבור.

שלב 4 - הצגת התכנית לציבור

א. שיתוף ציבור - כנס להצגת התכנית שגובשה ועקרוניתה, ושמיעת התייחסות הציבור לתכנית.

ב. פרסום מצגת באתר האינטרנט לתקופה של 30 ימים לקבלת הערות והתייחסות הציבור.

ג. בחינה ותכלול הערות והתייחסות הציבור לתכנית לפני הפקדת התכנית.

שלב 5 - ישיבות תכנון להכנה להפקדה

לאחר השלמת התייחסות הציבור וקבלת מסמכי התכנית, יערכו ישיבות תכנון לתאום התכנון לקראת הדיון בהפקדה. הישיבות יתקיימו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים.

השלמת תהליך התכנון יסתיים עם אישור התכנית לדיון להפקדה על ידי מהנדסת העיר.

שלב 2 - קליטת מסמכים במנהלת התחדשות עירונית

לאחר האישור העקרוני של החלופה המוצעת על ידי מהנדסת העיר, נדרש השלמת המסמכים במנהלת התחדשות עירונית לקראת הצגתה לציבור.

להלן המסמכים והאישורים שיש להגיש:

א. נספח בניוי + הדמיות מאושר על ידי המחלקה להתחדשות עירונית.

ב. אישור עקרוני לתכנית תנועה ממחלקת כבישים.

ג. נספח פרוגרמטי מאושר על ידי פרוגרמטור מטעם העירייה.

ד. דו"ח כלכלי מאושר על ידי שמאי מטעם העירייה.

ה. דו"ח הידרולוג - בהתאם להנחיות מחלקת ניקוז המפורסמות.

ו. הצגת הסכמות בעלי הנכסים (בהתאם לנדרש על פי חוק - לפחות 50% מכל בניין ו-60% הסכמה במתחם), המאושר על ידי יועץ משפטי מטעם העירייה.

ז. תסקיר חברתי מלא של המתחם.

ח. כתב מינוי נציגות ומינוי עו"ד, תצהיר עו"ד דיירים.



שלב 8 - המשך קידום תכנית בניין עיר בהליך סטטוטורי (חוקי) עד לאישורה

- המשך קידום התכנית בהליכים הסטטוטוריים המחויבים בחוק התכנון והבניה, לדבות:
- פרסום לציבור.
- דיון בהתנגדויות- ככל והוגשו (כולל ועדה לשמיעת המתנגדים).
- דיון להחלטה והכרעה בתכנית.
- דיון להחלטה בדבר אישור למתן תוקף.
- פרסום התכנית לאישור בילקוט הפרסומים.
- מתן תוקף לתכנית.
- כנס דיירים לאחר ביצוע התוכנית.

שלב 9 - שלבי ביצוע לאחר אישור התכנית:

- ככל ונדרש- הכנת תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקת המתחם למתחמי משנה, בהתאם לסוג וגודל התוכנית.
- הגשת, אישור והפקת היתרי בניה.
- מימוש התוכנית- הריסה ובניית המתחם, ובהתאם לשלביות המאושרת.

שלב 6 - השלמת תנאי סף לדיון בהפקדת התכנית

הגשת תנאי סף לקליטת התכנית לתנאי סף להפקדה. להלן התנאים הסטנדרטים:

1. תשריט מצב מאושר.
2. תשריט מצב מוצע.
3. תקנון.
4. נספח בינוי מפורט:
5. נספח עצים+ סקר עצים.
6. תמהיל דירות.
7. נספח פיתוח סביבתי (עם אישור עקרוני לדיון בוועדה).
8. נספח ניקוז + נספח חלחול.
9. נספח חישוב זכויות.
10. הצגת הסכמות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (לרוב מיוחס).
11. תסקיר חברתי מלא.
12. כתב שיפוי.
13. הכרזה מקדמית של משרד הבינוי והשיכון.
14. נספחים נוספים ככל ונידרש.

*תיתכן דרישה לבדיקת השלכות תחבורתיות (בה"ת) או בדיקה מקדמית.

**לפני הפקדת התכנית יידרש ידוע הציבור
בחלופה המאושרת באמצעות קיום כנס.**

שלב 7 - קליטת מסמכים במנהלת התחדשות עירונית

1. בדיקת תנאי סף עבור שלבים 2 + 3 + 4 + 6.
2. קליטה והגשת התכנית במערכת מבא"ת.
3. דיון בהפקדת התוכנית.

**מנהלת התחדשות
העירונית מלווה
את התהליך
לכל אורכו עם
התושבים, גם
בשלבי התכנון,
האישורים
ולקראת תהליך
הפינוי.**



היזם: חברת אזורים
אדריכלים: קיקה ברא"ז אדריכלים

**מינהלת
התחדשות
עירונית**



רח' בן גוריון 22, תד. 1 הרצליה 461001

טל' 09-9591548

www.herzliya.muni.il