

נוהל קידום תכניות להתחדשות עירונית

בראשון לציון

מבוא
<p>עריית ראשון לציון פועלת לקידום התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בעיר, בהתאם לעקרונות בתכנית המתאר ר/צ 2030 ולמדיניות הנגזרת ממנה.</p> <p>התחדשות עירונית הוא מונח כולל לתהליך של חידוש המרקם העירוני הבנוי, חיזוק או החלפת בניינים קיימים תוך שימת לב להיבטים חברתיים. התחדשות עירונית יכולה להתממש בבניין בודד, במתחם ואף בשכונה שלמה הנדרשת לכך. התחדשות זו תאפשר סביבת מגורים טובה יותר, שימושי קרקע חדשים, שיפור המרחב הציבורי ומיצוי יעיל יותר של תשתיות ומוסדות ציבור. מיזמי התחדשות עירונית הינם מורכבים והצלחתם מתאפשרת בהינתן שיתוף פעולה בין הדיירים ובעלי הזכויות, הרשות המקומית ומוסדות התכנון, וכמובן היזמים.</p> <p>נוהל זה לקידום התחדשות עירונית נועד לייעל קידום תכניות התחדשות עירונית תוך התייחסות למכלול גורמים ושותפים המשפיעים בתהליך.</p> <p>התחדשות עירונית משפיעה בראש ובראשונה על התושבים המתגוררים במתחמים המתחדשים. כדי שהדיירים ובעלי הזכויות יהיו שותפים לתהליך, יקבלו מידע מדויק ומהימן לשמירת זכויותיהם, דרושה מעורבות עירונית רחבה ומעמיקה בתחום ההתחדשות העירונית.</p> <p>הנוהל המפורט להלן כולל דרישה להתייחסות כוללת להיבטים חברתיים ולעבודה חברתית מפורטת שילוו את שלבי התכנון במיזם, באמצעות יועץ חברתי של היזם והכנת נספח חברתי למיזם בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מינהל התכנון ולשכת התכנון בוועדה המחוזית.</p> <p>המהלכים המתוארים בנוהל זה יתקיימו מול פורום התכנון במינהל תכנון ובנייה הכולל את מהנדס העיר, אדריכלית העיר, היחידה להתחדשות עירונית במינהל תכנון ובנייה, המינהלת להתחדשות עירונית (להלן: "המינהלת") והיועצים המשפטיים של המינהלת ושל מינהל תכנון ובנייה.</p>

01 כללי
<p>נוהל זה גובש ע"י צוות מינהל תכנון ובנייה והמינהלת להתחדשות עירונית והוא מתעדכן מעת לעת. באחריות היזמים המקדמים הליכי תכנון מיזם התחדשות עירונית בתחום השיפוט של העיר ראשון-לציון לעקוב אחר עדכונים באתר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ולפעול בהתאם לנהלים המפורסמים בו.</p>
<p>נוהל זה תקף החל מיום פרסומו.</p>
<p>הוועדה המקומית צפויה לדון בנוהל זה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024, ובמידת הצורך יעודכן לנוכח החלטות הוועדה המקומית.</p>

02	מטרת הנוהל
	<p>א. נוהל זה מגדיר את דרישות הבסיס של צוות התכנון במינהל תכנון ובנייה לבחינה וקידום תכנית התחדשות עירונית בוועדה המקומית, החל משלב בדיקת ההיתכנות ועד לסיום הליך הפרה רולינג ומעבר לתנאי סף. אנו מאמינים כי הליך תכנון שקוף, אחיד וברור, הנסמך על החוק, דרישות מבא"ת, סדרי העבודה בוועדה המקומית, יוצר וודאות לכל המעורבים בהכנת התכנית: בעלי קרקע/בעלי דירות, יזמים ואנשי המקצוע.</p> <p>ב. נוהל זה נועד להנחות יזמי תכניות התחדשות עירונית כיצד לבצע עבודה חברתית נכונה מול בעלי הדירות. היכולת של תכנית התחדשות עירונית לצאת מהכוח אל הפועל, תלויה בראש ובראשונה בהסכמתם וברצונם של בעלי הדירות בתחום התכנית. לפיכך, נוהל זה נועד להבהיר כי יש להקפיד שבעלי הדירות יהיו שותפים לתהליך הכנת התכנית, ושצרכיהם ועמדותיהם יובאו בפני היזמים וגורמי העירייה, וזאת במטרה לייעל את תהליך התכנון, לשפר את תוצריו ולהגדיל את וודאות מימושו.</p> <p>ג. מובהר בזאת כי נוהל זה אינו מחליף את שיקול דעתם של מוסדות התכנון המוסמכים, לרבות של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה או חבריה/חברותיה, ומטרתו הינה לקבוע את האופן בו תקודמנה תכניות להתחדשות עירונית בעיר ראשון לציון. עמידה בהוראות נוהל זה תבטיח קידום יעיל מול הגורמים המקצועיים הרלבנטיים בעיר ראשון לציון.</p>

03	הגדרות והבהרות
	<p>1. אופן פעילות הוועדה המקומית בנושא תכנון: הוועדה המקומית ראשון לציון היא ועדה עצמאית (מוסמכת) לפי סעיף 31א לחוק התכנון והבניה שסמכויותיה מוגדרות בסעיף לנוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות) בחוק האמור. כמו כן, הוועדה המקומית פועלת בהתאם לנוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות).</p> <p>2. תרשים זרימה עקרוני לקידום תכנון: מסמך זה מפרט את אופן קידום התכנית בין השלבים, קובע לוחות זמנים ומגדיר את הדרישות הבסיסיות של צוות התכנון והוועדה המקומית בכל שלב (נספח - תרשים זרימה קידום תכנית להתחדשות עירונית).</p> <p>א. תכנית בסמכות מקומית: בדיקת היתכנות < פרה רולינג < מעבר לבדיקת תנאי סף < דיון להפקדה בוועדה המקומית < פרסום להפקדה < שמיעה ודיון בהתנגדויות (במידה ויהיו) < דיון באישור התכנית < פרסום למתן תוקף.</p> <p>ב. תכנית בסמכות מחוזית: בדיקת התכנות < פרה רולינג (בוועדה המקומית) < מעבר לבדיקת תנאי סף במקומית (במידת הצורך < פרה רולינג במחוז) < דיון להמלצה על הפקדה < המשך טיפול במחוז מרכז.</p> <p>אין בהוראות נוהל זה כדי להגביל ו/או לצמצם את שיקול דעתם התכנוני של הגורמים המקצועיים בעירייה בראייה עירונית כוללת.</p>

04	אחריות ביצוע
	<p>על יזם/עורך התכנית לפעול בהתאם לעקרונות והנחיות במסמך זה אל מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה המפורטים בהמשך מסמך זה.</p>
05	עקרונות והנחיות
א	<p>ככלל בכל אחד מהשלבים המפורטים להלן, מבלי לגרוע מהוראות נוהל זה ובפרט בנוסף על האמור בסעיף ג להלן, וככל שהיזם החל ביצירת מגעים עם בעלי הזכויות במתחם המוצע על ידו, עליו למלא את נספח 1 המצורף כחלק בלתי נפרד מנוהל זה ולצרף את המסמכים הנדרשים שם (לרבות, אך לא רק, ביחס לכתבי הסמכה לנציגות, מינוי ב"כ בעלי הזכויות, קיום כנס בעלי הזכויות, חוזים/הסכמים בין אם לארגון ובין אם הסכם מלא וכיו"ב, ככל שנחתמו)</p> <p>כמו כן, על היזם, בטרם הגשת הצעה ליוזמה לתכנון התחדשות עירונית במתחם המוצע על ידו, לפעול בהתאם להוראות נוהל זה, מדיניות העירייה ביחס למצרף בו מצוי המתחם המוצע על ידו לתכנון. בקשות ליוזמה שלא על פי נוהל זה ומדיניות העירייה, תדחנה ולא תבחנה. לצורך כך ניתן להסתייע באתר הוועדה המקומית ובמינהלת להתחדשות עירונית.</p> <p>כמו כן, באחריות היזם, בטרם בחינה ראשונית, לוודא כי אין יוזמה אחרת המקודמת במקביל במתחם המוצע על ידו לתכנון מיזם להתחדשות עירונית.</p>
ב	<p><u>שלב בירור ראשוני - המינהלת העירונית להתחדשות עירונית</u></p> <p>מומלץ לפנות למינהלת התחדשות עירונית על מנת לקבל מידע ראשוני ובסיסי (אשר לא מחייב), בטלפון 03-9547807, בדוא"ל Rurban@rishonlezion.muni.il או באתר האינטרנט https://www.urban-rlz.co.il, לפני פנייה לשלב הבדיקה התכנונית שתפורט להלן; למען הסר ספק, אין המדובר בדף מידע תכנוני, כמשמעו בסעיף 119 א' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.</p>

05	עקרונות והנחיות
ג	<p><u>בחינה ראשונית (חובה) - היבטי תכנון והיבטים חברתיים כלכליים</u>;</p> <p><u>1.ג. בחינה ראשונית – היבט תכנוני:</u></p> <p>שלב בדיקת התכנות תכנונית הוא השלב הבסיסי הקובע אם ניתן וכיצד נכון לקדם תכניות. זהו שלב מקדמי בסיסי וחשוב מאוד.</p> <p>לבדיקת התכנות תכנונית יש לעיין במסמכי המדיניות להתחדשות עירונית באתר הוועדה המקומית, ולפנות באופן מסודר למינהלת התחדשות עירונית ראשון לציון בדוא"ל Rurban@rishonlezion.muni.il, ולכתב את אגף תכנון בדוא"ל MeravK@rishonlezion.muni.il, בצירוף הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טופס בקשה לבחינה ראשונית ליוזמה אשר יפרט נתונים אודות מגיש היוזמה והתארגנות המתחם (נספח 1), בכלל זה את היקף הסכמות בעלי הדירות. 2. מיקום התכנית המבוקשת ע"י ציון גושים וחלקות רלוונטיים. 3. רעיון תכנוני והיקפי בינוי מבוקשים - פרוגרמה + סקיצה 4. 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 העירוני של הוועדה לתכנון ובניה (נספח 3). <p>- בשלב זה ניתן להיעזר באתרי האינטרנט העירוניים הרלבנטיים ו/או להוציא דף מידע תכנוני.</p> <p>שימת הלב, במקביל ולפי שיקול דעתה, המינהלת תידע באמצעים לפי בחירתה את בעלי הזכויות במתחם כי נעשתה פניה אליה על ידי יזם (מגיש היוזמה) לקידום המתחם לתכנון מיזם להתחדשות עירונית. בנוסף, תמליץ המינהלת לתושבים על בחירת נציגות דיירים במתחם ומינוי עו"ד ב"כ דיירים ותזמין אותם להיעזר בשירותיה.</p>

05	עקרונות והנחיות
	<p>2.ג בחינה ראשונית - היבט חברתי-כלכלי</p> <p>כתנאי לבחינת היוזמה ע"י פורום תכנון מצומצם להתחדשות עירונית, על מגיש היוזמה להעביר למינהלת בדוא"ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הצהרת מגיש היוזמה (בנספח 2) כי קיימת הסכמה עקרונית של דיירי המתחם, בשיעורי הסכמות של מרבית בעלי הזכויות במתחם /בבניין (51% בכל בניין ו-61% בכל המתחם), לקדם עבורם תכנית למתחם בהתחדשות עירונית באמצעותו. 2. בדיקה כלכלית מקדמית - בהתאם לעקרונות תקן 21, כולל תחשיב כלכלי בכלים מקובלים. על הבקשה להיות תואמת לתכנון המוצע שעליו התקבלה תשובה חיובית להמשך. 3. היבטים חברתיים - טיוטת תסקיר חברתי בהתאם להנחיות המינהלת. <p>בתוך 14 ימי עבודה ורק לאחר קבלת מלוא המסמכים הנדרשים לעיל (לרבות השלמות מסמכים ככל שידרשו ע"י המינהלת), מינהלת התחדשות עירונית ראשון לציון תעביר את כלל המסמכים לפורום תכנון מצומצם להתחדשות עירונית לשם בחינה ראשונית כמפורט בסעיף 3.ג להלן.</p> <p>יובהר כי פניה שלא תיתן מענה לכל הנדרש בסעיפים 1.ג ו-2.ג לעיל (לרבות השלמות מסמכים שנדרשו על ידי המינהלת) לא תועבר לבחינת פורום תכנון מצומצם ולא תקודם, ובחלוף שישה חודשים, ממועד הפנייה, היא תחשב כפנייה שנזנחה ועל מגיש היוזמה להגישה מחדש.</p>
	<p>3.ג מהלך הבחינה הראשונית - פורום תכנון מצומצם להתחדשות עירונית</p> <p>לאחר קבלת כל החומר באגף התכנון תתבצע בחינה פנימית ע"י פורום תכנון מצומצם להתחדשות עירונית. בהתאם לשיקול דעת צוות הפורום המצומצם ובמידת הצורך תקבע פגישה לשם מתן מענה על שאלות הבהרה.</p> <p>בתום 45 ימי עבודה מהיום שהתקבלו כלל הנתונים הנדרשים אצל פורום תכנון מצומצם (לרבות השלמות מסמכים ככל שידרשו על ידי פורום תכנון מצומצם ומתן מענה לשאלות הבהרה), תועבר לפונה חוות-דעת עקרונית שתכלול התייחסות להיתכנות עקרונית להצעת התכנון (בהיבטי תכנון והיבטים חברתיים כלכליים).</p> <p>חוות-דעת שתועבר הינה תכנונית עקרונית ראשונית שאינה מחייבת את מוסדות התכנון לרבות הוועדה המקומית או חבריה/חברותיה והיא תהווה בסיס להמשך בחינת המיזם.</p> <p>בחלוף 90 ימים ממועד הוצאת חוות הדעת וככל ולא יקדם היזם הליך תכנון לפי נוהל זה, לרבות בהתאם לאמור בסעיף ד להלן, יהיה עליו לבצע מחדש את השלבים המפורטים בסעיפים 1.ג ו-2.ג לעיל לשם ביצוע בחינה ראשונית מחודשת לשם קבלת חוות-דעת עדכנית.</p> <p>המינהלת תיידע באמצעים לפי בחירתה בקרב תושבי המתחם עדכון בדבר התקדמות היוזמה וכי לא תיבחנה יוזמות נוספות במתחם לפרק הזמן שניתן.</p>

05	עקרונות והנחיות
	<p>ג.4 הוראות כלליות ודגשים:</p> <p>1. פגישות תכנון עם פורום תכנון מצומצם יתקיימו בכפוף לתנאים אלו:</p> <p>1.1. על היזם למסור למינהלת פרטי קשר של נציגי התושבים ובא-כוחם, כך שסיכומי פגישות התכנון יופצו אליהם ע"י העירייה.</p> <p>1.2. ככל ויידרש, באחריות היזם לזמן נציגי תושבים ובא-כוחם לפגישות תכנון.</p> <p>2. כתנאי לעריכת דיון pre-ruling (פורום תכנון מורחב בראשות מהנדס העיר וצוותו) ובהתאם לנספחים 2 ו 3, יש להעביר לידי המינהלת בדוא"ל Rurban@rishonlezion.muni.il (עם העתק לאגף התכנון בדוא"ל Meravk@rishonlezion.muni.il) את המידע המפורט שם ובאופן זהה (בטבלה), או במסמך נפרד בהתאם לצורך, וכן מידע נוסף בהתאם לחוק. ככל שמידע מסוים אינו בנמצא, נא לציין את הסיבה לכך.</p> <p>כמו כן, וכתנאי לקיום דיון pre-ruling כאמור, תועבר לעיון הצוות המקצועי מצגת בטווח זמן של לפחות 21 ימי עבודה לפני מועד הדיון שיקבע. המצגת תועבר בדוא"ל ותכלול את הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גבולות התכנית 2. מידע תכנוני עדכני (מתוך תיק מידע עדכני/ GIS עירוני וכיו"ב). 3. סקירת ערכים קיימים בתחום התכנית - עצים משמעותיים, מבנים בעלי חשיבות תרבותית ו/או היסטורית, שטחי ציבור קיימים, שלד עירוני בתחום התכנית. 4. רעיון תכנוני (סקיצה, הדמיה או כל אמצעי המחשה ברור אחר). 5. סקירה של עקרונות התכנון המוצע בדגש על קיימות - העמדה, זרימות אוויר, הצללות וכדו'. 6. פרמטרים כמותיים של המצב הנכנס והמצב היוצא (שטחים, זכויות בניה וכדומה). 7. דו"ח כלכלי ראשוני. 8. טיוטת פרוגרמה לצרכי ציבור. 9. קבלת אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידת היזם בנוהל החברתי המפורסם באתר הוועדה בהתאם לשלב תכנוני זה.

05	עקרונות והנחיות
ד	<p align="center">הליכי Pre-Ruling (פורום תכנון מורחב בראשות מהנדס העיר)</p> <p>מטרת הדיון היא פיתוח בחינת ההתכנות לכדי הצעה תכנונית קונקרטית להתחדשות עירונית המאפשרת דיון תכנוני הסוקר את השפעות ההצעה בתוך גבול התכנית ועל סביבתה ברמה העירונית.</p> <p>סיכום דיון יועבר לזים עד 21 ימי עבודה לאחר הדיון. הסיכום יכלול התייחסות מסודרת לחומר שהתקבל והנחיות להמשך העבודה, וכן הנחיות המינהלת להכנת הדו"ח החברתי המורחב.</p> <p>בתוך 90 ימים ממועד הוצאת סיכום הדיון, יועברו על ידי הזים המסמכים המעודכנים והנדרשים לאגף התכנון, יתקיים דיון פנימי בו תוצג ההצעה התכנונית המתוקנת בפני הגורמים הרלבנטיים בעירייה ולאחריה ככל שתאושר ההצעה ניתן יהיה לקדם את התכנית לתנאי סף.</p> <p>בחלוף 90 ימים ממועד הוצאת סיכום דיון וככול ולא יועברו מסמכים מעודכנים לאגף תכנון והזים ירצה להמשיך ולקדם את התכנון הוא יידרש להתחיל מחדש את שלב בדיקת ההיתכנות.</p> <p>יודגש כי בפרק הזמן כנ"ל לא יבחנו על ידי המינהלת ו/או מינהל הנדסה יוזמות נוספות במתחם.</p>
ה	<p align="center">הגשת תכנית</p> <p>1. במידה ותאושר ההצעה בהליכי ה- Pre Ruling ופורום התכנון, על עורך התכנית להעביר את סט מסמכי התכנית לבדיקת תנאי סף המתבצעת בהתאם לנוהל תנאי סף להגשת תכנית. ככל שלא תוגש תכנית בתוך 6 חודשים מיום קבלת אישור לקדמה והזים ירצה להמשיך ולקדם את התכנון הוא יידרש להתחיל מחדש את שלב בדיקת ההיתכנות.</p> <p>2. למען הסר ספק, ובנוסף לאמור בנוהל תנאי סף להגשת תכנית, ביחס לתכנית להתחדשות עירונית יש לעמוד בתנאי סף המצטברים כדלקמן:</p> <p>2.2 הכנת 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.</p> <p>2.3 חוות-דעת של מינהלת ההתחדשות העירונית כחלק מחוות-דעת מהנדס העיר שתוגש לוועדה המקומית.</p> <p>2.4 עריכת כנס לכלל בעלי הדירות בו תוצג חלופת התכנון שתידון בוועדה המקומית. הכנס ייערך בנוכחות נציגי מינהלת ההתחדשות העירונית, וייערך לכל המאוחר 14 יום לפני הדיון בוועדה המקומית.</p> <p>יצוין כי תהליך זה אינו מחויב בחוק, אך אנו ממליצים לעשותו על מנת לייצר הליך תכנוני בריא המאפשר קידום יעיל של תכניות.</p> <p>המשך קידום התכנית ייעשה מול אגף התכנון ותוך עמידה בתנאים ובלוחות הזמנים הקבועים בחוק ובנהלי עיריית ראשון לציון.</p>
06	תחולה
	הנוהל אושר לראשונה ביום 30 באוגוסט 2023 ותקף ממועד פרסומו ביום 03/09/2023