

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

גרסה: 02/24

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 בקשה לקבלת "תו שותף" מאת פונה, מארגן, או כל גורם אחר המעוניין בהגשת בקשה למתחם (להלן ולצרכי הנוחות בלבד יכונה: "הפונה"), כמפורט להלן:

שלב א - הפונה מגיש בקשה ראשונית לבחינת המינהלת;

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

שלב ג' - השלמת מסמכים על ידי הפונה;

שלב ד' - יציאה לתכנון עד לאישור תכנית;

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

גרסה : 02/24

להלן נוהל מפורט לקידום תוכניות פיננסי ובינוי במסלול המיסוי :

שלב	מהות	גורם אחראי	מועד לקבלת התייחסות המינהלת
	<p>הגשת הבקשה לקבלת "תו שותף"</p> <p>1. פונה המעוניין בהגשת בקשה לקבלת "תו שותף" יגיש למינהלת מצגת הכוללת את כל הפרטים כמפורט בנספח מס' 1 המצורף לנוהל זה ("המתחם המוצע"). הבקשה הראשונית תוגש למייל ofra@hakat.co.il.</p> <p>** נדגיש כי יותר מפונה אחד יכול להגיש בקשה לפי נספח 1 לאותו המתחם ואין בהגשת בקשה ראשונית של פונה אחד בכדי "לחסום" הגשת הצעות של פונים נוספים.</p>	פונה	
א	<p>2. המינהלת תוודא כי אכן כלל המסמכים והנתונים הנדרשים בנספח 1 הוגשו על ידי הפונה כנדרש (להלן: "בקשה מלאה").</p> <p>3. במידת הצורך, תפנה המינהלת אל הפונה בבקשה להשלים מסמכים חסרים / תיקון / תוספת/השלמה וכו' – וכן תיזום פגישה עם הפונה ו/או בעלי הדירות במתחם, לפי שיקול דעתה.</p> <p>4. הצעת הפונה המלאה (לאחר השלמת כלל המסמכים על ידי הפונה, ככל ונדרש) תיבחן על ידי המינהלת.</p> <p>5. המינהלת רשאית שלא לבחון הצעות מפונים אשר אינן כוללות את כלל המסמכים והנתונים האמורים בנספח 1, או לדחות הצעות אשר אינן תואמות את המדיניות התכנונית של העירייה - בנוסח נספח 1א.</p> <p>כמו כן, המינהלת רשאית שלא לדון בהצעות שהוגשו על ידי פונים אשר תלויות ועומדות נגדם תלונות שהובאו בפני המינהלת/הרשות להתחדשות עירונית/ערכאות שיפוטיות או מעין שיפוטיות וכד'.</p> <p>המינהלת תבחן עד 3 (שלוש) הצעות למתחמים ברבעון, מאת כל פונה ו/או מי מטעמו של הפונה.</p>	מינהלת	14 ימי עסקים מהגשת בקשה מלאה

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

גרסה : 02/24

<p>30 ימי עסקים ממועד קבלת אישור המנהלת כי המסמכים הוגשו במלואם בהתאם לנספח 1.</p>	<p>מינהלת</p>	<p>בירור פנימי ראשוני</p> <p>המינהלת תערוך בירור פנימי ראשוני לפרויקט, מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה.</p> <p>***מובהר ומודגש כי בירור זה הינו ראשוני ופנימי בלבד, אינו מהווה אישור לקידום התכנית, או לתכנון כלשהו ואין להסתמך עליו עד לאישור כדין מאת מוסדות התכנון.</p>	<p>ב</p>
	<p>מינהלת</p>	<p>הנפקת תו "שותף להתחדשות" או זחיית הבקשה</p> <p>1. ככל והצעת הפונה עומדת בתנאי הבירור הראשוני בשלב ב', המינהלת תנפיק תו "שותף להתחדשות" – בנוסח נספח 3.</p> <p>2. ככל והבקשה אינה עומדת בתנאי הבירור הראשוני המינהלת תנפיק מכתב בנוסח 1א' לעיל.</p> <p>3. תוקף "תו שותף" הינו ל-3 חודשים ומותנה בהמשך קידום הפרויקט על פי נוהל זה ועל פי שיקול דעתה של המינהלת.</p> <p>4. מובהר כי המינהלת רשאית להעניק "שותף להתחדשות" למספר פונים אשר יגישו הצעות למתחם, אולם המשך קידום התכנית על ידי פונה מסוים, מותנה ומותלה בעמידת הפונה בתנאי שלב ה' לנוהל זה. כמו כן, רשאית המינהלת להאריך את תוקף התו להתחדשות מעבר ל-3 חודשים, לפי שיקול דעתה.</p> <p>5. המינהלת תעדכן, את בעלי הדירות הכלולות במתחם המוצע, בדבר הגשת בקשה על ידי פונה בכתב, בנוסח המצורף כנספח מס' 2, או בכל אמצעי אחר לפי שיקול דעתה.</p> <p>6. במידת הצורך, המינהלת תקיים ישיבת עדכון לבעלי הדירות / נציגות.</p>	
<p>3 חודשים מקבלת "תו שותף"</p>	<p>פונה</p>	<p>השלמת מסמכים קנייניים, חברתיים וכלכליים</p> <p>בתוך 3 חודשים מקבלת "תו שותף" הפונה ישלים את המסמכים כאמור בנספח 4 לנוהל זה.</p>	<p>ג</p>
	<p>מינהלת</p>	<p>1. השלים הפונה את המסמכים האמורים בנספח 4, לא יבחנו יותר הצעות נוספות מיזמים אחרים למתחם המוצע.</p>	

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

גרסה : 02/24

		2. המינהלת תעדכן את בעלי הדירות במתחם כי הפונה השלים את כלל המסמכים המבוקשים על ידה בהתאם לנוהל זה וכי לא יקודמו הצעות נוספות למתחם על ידי יזמים אחרים בנוסח כאמור בנספח 5 .	
	פונה	קידום תכנון הפונה ישלים מסמכים נוספים לצורך תכנון מוקדם של המתחם כמפורט בנספח 6 לנוהל זה.	ד
	מחלקת תכנון ופונה	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: 02/24

נספח 1 – מצגת פרטים חיוניים לבקשה

[מצ"ב קישור](#)

מיושם

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

גרסה: 02/24

נספח א1'

לכבוד

[הפונה] _____

א,ג,נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית במתחם

בהמשך להגשת מסמכי בקשה ראשונית לקידום תכנון במתחם שבנדון על פי נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היזמים המפורסם באתר המינהלת להתחדשות עירונית ("הנוהל") אשר המינהלת פועלת על פיו, הננו לעדכנכם כי המסמכים שהוגשו על ידכם נבדקו על ידנו **ולא נמצאו מתאימים** להמשך בחינת קידום הפרויקט, ולפיכך **לא יונפק** תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת.

הטעם להחלטתנו הינו: _____ [לפרט]

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 היוזמים
והענקת תו "שותף להתחדשות" מטעם המינהלת

גרסה: 02/24

נספח 2

לכבוד

בעלי הזכויות

ברח' _____

חדרה

א,ג,נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית במתחם

הננו לעדכנכם כי חברת _____ ("הפונה") פנתה אל המנהלת להתחדשות עירונית חדרה ("המינהלת") והגישה בקשה לקבלת "תו שותף" במתחם בו מצוי בניינכם. ראשית, מובהר כי רק בעלי הזכויות רשאים לבחור את הפונה עימו הם מתקשרים ומומלץ לעשות כן בשיתוף היועצים מטעם בעלי הזכויות, כאמור להלן.

המסמכים שהוגשו על ידי הפונה נבדקו על ידנו ונמצאו מתאימים להמשך בחינת קידום הפרויקט על פי נוהל קידום פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול היוזמים המפורסם באתר המינהלת להתחדשות עירונית ("הנוהל") אשר המינהלת פועלת על פיו, ולפיכך הונפק לפונה 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 הפונה 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: 02/24

נספח 3

"תו שותף"

1. הננו לאשר כי הפונה _____ הגיש מסמכים לפרויקט בתחום הרחובות
_____ בחדרה, הכולל את החלקות _____ בגוש
_____, בשטח של כ- _____ דונם.
2. המסמכים שהוגשו על ידי הפונה 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 הפונה
בתנאים האמורים בנוהל.
4. **מובהר ומודגש כי תו זה הינו לבירור ראשוני בלבד, אינו מהווה
אישור להתקשרות בעלי הזכויות עם הפונה 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 הפונה 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: 02/24

נספח 4

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

*****קישור לפורמט דו"ח חברתי**

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: 02/24

נספח 5

לכבוד

בעלי הזכויות

ברח' _____

חדרה

א,ג,נ,

הנדון: פרויקט התחדשות עירונית במתחם

הננו לעדכנכם כי חברת _____ ("הפונה") 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 הפונה 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 הפונה 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: 02/24

נספח 6 – מסמכים נדרשים לשלב קידום תכנון מוקדם מול מחלקת תכנון עיר

1. הצגת עקרונות תכנון הפרויקט ביחס להשתלבותו כחלק מהרקמה העירונית ותפישת התכנון בתוכו פנימה - יוצג בסכמות תכנון ורציונל מילולי.
2. מסמך בינוי המציג:
 - א. ניתוח סביבה – חתכים/חזיתות שמכילות הסביבה הקרובה. תמונה מלאה על האזור והשתלבות הפרויקט באזור, קיים ומוצע.
 - ב. תכנית של קומת קרקע לרבות מיקום הכניסות השונות לשימושים השונים כולל גישה לחניונים, פיתוח, הקשר לרחובות העוטפים.
 - ג. תכנית קומה טיפוסית
 - ד. תמהיל דירות
 - ה. הדמיית הנפחיות ראשונית
3. ניתוח פרוגרמה לצרכי ציבור – עד רמת גמרים כחלק מתחשיב כלכלי
4. תכנית תנועה וחניה ראשונית
5. תחשיב כלכלי ראשוני לרבות התייחסות להיטלי השבחה, תמורות, עלויות וכיוצ"ב.
6. נספח חברתי מלא - על הפונה 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 שתתבקשנה לפי העניין.
7. כל הנחיה נוספת מטעם מחלקת תכנון עיר ו/או מינהל ההנדסה