



י"ד תמוז התשפ"א 24/06/2021

## הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית בבית שמש / מסלול יזמים (עדכון 1)

התחדשות עירונית היא יעד מרכזי של ממשלת ישראל ואחד האתגרים המרכזיים העומדים בפתחה של המדינה ככלל, ושל העיר בית שמש בפרט. אחד המרכיבים החשובים לקידום התחדשות עירונית הוא **ודאות תכנונית**. כלומר קיומה של מדיניות תכנון ברורה המאפשרת לכל בעלי העניין לדעת מה טווח האפשרויות העומדות בפניהם. על כן, אנו רואים חשיבות רבה בקיומו של **נוהל עירוני ברור** לקידום תכנית להתחדשות עירונית במסלול יזמים, אשר מגדיר את שלבי התהליך הכולל, לרבות תוצרים נדרשים בכל שלב, לוחות זמנים וגורמים עירוניים רלוונטיים. התבססות על נוהל זה תאפשר לקדם את התכנון באופן מהיר ומיטבי ולהביא להוצאה לפועל של יוזמות ופרויקטים לרווחת תושבי העיר והיזמים כאחד.

ברקע השלבים המפורטים מטה, יתכנס מעת לעת "פורום התחדשות עירונית", הכולל את כלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים לתחום ההתחדשות העירונית (יורכב בין היתר ממנכ"ל העיריה, נציגי אגף ההנדסה, המנהלת להתחדשות עירונית, אגף החינוך, אגף הרווחה, אגף חירום וביטחון, וכן גורמים נוספים לפי שיקול העיריה). הפורום ידון בתכניות וביוזמות להתחדשות עירונית אשר על הפרק וירכז את כלל הדרישות העירוניות לגבי כל תכנית / מתחם תכנון. ההחלטות אשר יתקבלו בכינוסי הפורום יועברו במסגרת ישיבות התכנון לצוותי התכנון וליזמי הפרויקטים. כל התקדמות בפרויקטים הנוגעים לתחום ההתחדשות העירונית מותנית בהחלטות שיתקבלו בפורום ולפיכך כרוכה במועדי כינוסי הפורום.

### 1. **שלב א'**: מיון ראשוני – בדיקת התאמה למדיניות העירונית

#### פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 1 חודש (בכפוף לפעילות ההסברה מטעם המנהלת)

בטרם הגשת הצעה תכנונית עבור מתחם התחדשות, יש לפנות למנהלת להתחדשות עירונית, לצורך בדיקה ראשונית של התאמת היוזמה לתפיסה העירונית ולמסמכי המדיניות העירוניים, אשר בבסיסם תכנית האב להתחדשות עירונית (קישור לצפייה במסמכי התכנית: <https://www.betshemesh.muni.il/100882/>). לפגישה יש להגיע עם המידע הבא:

- א. מיקום לפי גוש/חלקה.
- ב. נתוני יסוד במצב הקיים: מס' יחידות דיור, תחום ושטח התכנית, מיפוי, שימושים והיקפי בנייה קיימים, טבלת בעלויות.
- ג. מיפוי חברתי ראשוני (פרק א' בתסקיר החברתי\*) – תחילת העבודה מול דיירי המתחם.
- ד. מידע כללי (ככל שקיים) אודות היוזמה המבוקשת לבחינה.

**לתשומת לב:** אין בביצוע שלב זה כדי להוות הסכמת המנהלת או אגף ההנדסה לתכנון המוצג, ואין בכך משום הקניית בלעדיות ליזם לתכנון המתחם.



\* עם השלמתו בשלבים הבאים, התסקיר יפרט את אופי האוכלוסייה במתחם ואת צרכיה הייחודיים והטמעתם בתוכנית המוצעת (מוצע להסתמך על הוראות הכנת תסקיר חברתי לפי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).

## **2. שלב ב': כנס דיירים ראשון לדיירי המתחם**

### **פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 1 חודש**

לאחר הצגת היוזמה בפני המנהלת להתחדשות עירונית ו-וידוא התאמתה למדיניות העירונית, יפעל היזם לקיום כנס דיירים ראשון. לכנס יוזמנו כלל בעלי הדירות במתחם והוא ייערך במיקום נגיש וקרוב ככל הניתן לשטח המתחם. יש להקפיד על עריכת פרוטוקול והגשתו למנהלת. במסגרת הכנס, יציג היזם את הפרטים הבאים:

- א. הצגת החברה.
- ב. מתן מידע כללי אודות תהליך פינוי-בינוי.
- ג. הצגת התמורות המקובלות לדיירים (12 מ"ר תוספת, ממ"ד, מרפסת, בניין חדיש, מעלית, חניה וכו') – אופציונלי.
- ד. הצגת המיפוי הראשוני שבוצע במתחם.
- ה. מתן מידע אודות נציגות הדיירים והתהליך לבחירתה – כולל בחירת יזם ועו"ד מייצג.

### **דגשים נוספים:**

- א. במידה ומיפוי המתחם מצביע על ריכוז אוכלוסיות עולים, יש לשלב בכנס מתורגמן/נים.
- ב. אין להציג בכנס התחייבויות ספציפיות לדיירים, סכמת תכנון או הדמיות של הפרויקט.
- ג. מועד הכנס, תוכנו וכל יתר הפרטים יתואמו מראש מול המנהלת להתחדשות עירונית.

על היזם להתקשר בשלב זה עם יועץ חברתי ולהתחיל את פעילותו במתחם, והכל בהתאם להנחיות הרשות להתחדשות עירונית לגבי עבודת היועץ החברתי. פעילותו של היועץ החברתי תבצע בתיאום מלא עם מנהלת התחום החברתי במנהלת ובהכוונתה.

## **3. שלב ג': הגשת הצעה תכנונית ראשונית (פרה-רולינג)**

### **פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 3-6 חודשים**

לאחר קבלת אישור עקרוני בדבר עמידת המתחם בתנאי המיון הראשוני כמפורט לעיל, תיקבע פגישה להצגת התכנון המוצע (פרה-רולינג) באגף ההנדסה, בהשתתפות נציגי המנהלת להתחדשות עירונית ונציגי מחלקות רלוונטיות בעירייה. לשלב זה יש להגיע לאחר העברת **טופס נתונים לבחינת תכניות בעיר הוותיקה** (נספח 1), מצגת לתיאור המתחם והיוזמה ומסמכים נוספים ככל שקיימים. בפגישה זו יימסרו דגשים, תיקונים ובקשות להשלמות לפי שיקול דעת הצוות המקצועי מטעם אגף ההנדסה והמנהלת. לפגישה יש להגיע עם הצעה תכנונית הכוללת את המסמכים הבאים:

- א. נתונים כלליים: כתובות המבנים, גושים וחלקות, שטחים, צילומים, פרטי מגיש הבקשה.



- ב. מצב תכנוני מאושר: ייעודי קרקע, מבנים קיימים בהיתר, שטחי בנייה לפי ייעודים, מס' יח' קיימות.
- ג. אפיון חברתי ראשוני של המתחם: כמות וחתך האוכלוסייה, אפיון עיקרי להתייחסות.
- ד. פרוגרמה מפורטת למתחם: תיתן מענה לצורכי הציבור, בהתאם לתדריך של משרד החינוך ומנהל התכנון. הפרוגרמה תכלול שילוב של מבני הציבור והחינוך במגרשי המגורים. במסגרת הפרוגרמה, ייבחנו השטחים הפתוחים הנדרשים (שצ"פים) עבור התושבים העתידיים במתחם, בהתאם להנחיות מנהל התכנון, ויימצא פתרון בתחומי הפרויקט. יש לתכנן את השצ"פים כחלק מהמרקם העירוני הכולל עם חיבוריות למערכת השצפ"ים העירונית.
- ה. מצב תכנוני מוצע: תשריט מצב מוצע, תכנית בינוי והעמדה. יש להציג מספר חלופות מהותיות לתכנון המתחם, לרבות קומת קרקע, קומה טיפוסית לפי הייעוד המוצע, קומות תת"ק, שטחי בנייה מוצעים, מס' ותמהיל יח' דיור מוצע, גבהי המבנים, חתכים עקרוניים.
- ו. תכנית תנועה וחניה: בחינת עומסים תחבורתיים הנגזרים מהתכנית המוצעת (לרבות הצגת חיבור למערכת התנועה העירונית) – אישור מול מחלקת תנועה ותחבורה לתכנון המוצע.
- ז. פתרונות לחלחול מי נגר, ביוב, ניקוז, מים, חשמול ופתרונות לפינוי אשפה אישור מול מנהל התפעול.
- ח. התייחסות לחידוש תשתיות עירוניות וחיבורן למערכת העירונית הקיימת.
- ט. תסקיר חברתי: הגשת טיוטת תסקיר להתייחסות אגף ההנדסה והמנהלת להתחדשות עירונית.
- י. פרוטוקול אסיפת הדיירים בה הוחלט על מינוי נציגות הדיירים, כולל כתב הסמכת נציגות הדיירים. בנוסף, סטטוס הסכמות דיירים במתחם (יש לעדכן מעת לעת ע"פ בקשת העיריה והמנהלת).
- יא. התייחסות עירונית: תפקודו של המתחם/המגרש במרחב בראייה עירונית כוללת ובהקשר שכונתי, חתכים במגרש ובסביבתו הגובלת, כניסות ויציאות, הקצאות לצרכי ציבור.
- יב. דו"ח כלכלי ראשוני לפי תקן 21: הדו"ח יכלול חלופה ללא פטור מהיטל השבחה ועם פטור מהיטל השבחה. עותק יועבר לשמאי מטעם העיריה. הדו"ח יעודכן מעת לעת, במקביל לשינויים שיבוצעו בתכנון (לדוג' בקשה להקלות).
- יג. איחוד וחלוקה: התכניות יכללו התייחסות לנושא איחוד וחלוקה בשלבי התכנית הראשוניים ולא כתכנית נוספת בסמכות הוועדה המקומית (מכוח תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה).
- יד. הצגת שלביות ביצוע למימוש הפרויקט: כולל התייחסות לפתרון עבור מבני הציבור אשר מוצעים להריסה.
- טו. התכנון המוצע יוצג על גבי מצגת שתכלול את הנדרש לעיל. כמו כן, תכלול המצגת הדמיות אשר יציגו את המבנים החדשים, כולל חיבור לרחובות סמוכים ולמבנים קיימים/עתידיים. והתייחסות להשפעת גובה המבנים החדשים על הסביבה הקיימת (תכנית צל ורוח).
- טז. אישור בחירת עו"ד הדיירים ע"י נציגות הדיירים - יוצג למנהלת להתחדשות עירונית.



#### קריטריונים לבחינת התכנון בשלב זה:

- א. מידת ההתאמה לתכנית האב להתחדשות עירונית, וביחס למסמכי המדיניות העירוניים.
- ב. מידת השתלבותו של הבינוי המוצע במרחב העירוני הקיים: מרחב ציבורי נעים ובטוח, מחובר לסביבתו העירונית ומאפשר התרחשות עירונית רציפה ומגוונת תוך מתן פתרונות לתנועת הולכי רגל.
- ג. תמהיל יח"ד מגוון; לפחות 30% דירות קטנות (עד 75 מ"ר פלדלת).
- ד. בחינת עוצמות הציפוף העתידי על שטח נתון והתאמת הפתרונות לשטחי ציבור (חינוך, שצ"פים, מסחר וכד') עבור כלל הפרויקט תוך חיבורו למרקם העירוני הקיים סביבו.
- ה. יש לקדם את הפרויקט בהתאם לתקני התכנון העכשוויים עם דגש על הליכתיים, עירוב שימושים, בנייה ירוקה וכד' (ניתן להשתמש במדד 360 של משרד הבינוי והשיכון והמועצה הישראלית לבנייה ירוקה).
- ו. התכנון יתייחס להנחיות המרחביות התקפות לשלבי התכנון.
- ז. איכות התכנון של הדירות: הפנייה לכיווני אויר, חשיפה לשמש ולאור יום.
- ח. פתרון חנייה ותנועה המותאם למדיניות הוועדה המקומית עם דגש על תחבורה ציבורית והנגשה למתחם העתידי.
- ט. מתן מענה לצרכים חברתיים: הגשת תסקיר חברתי, קיום מפגשי דיירים בשלבים השונים של קידום הפרויקט המוצע.
- י. הצגת שלביות לפרויקט המוצע, לרבות התייחסות לתחום התשתיות, וכן התייחסות לאזורים הגובלים במתחם המוצע.
- יא. עמידה בתנאי המינימום של הסכמות דיירים לצורך התקדמות בהליך התכנון.

#### 4. **שלב ד': כנס דיירים שני לדיירי המתחם**

##### **פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 1 חודש**

ככל שיתקבל "אור ירוק" לקידום התכנית, היזם, בהכוונת המנהלת להתחדשות עירונית, יידע את תושבי המתחם בדבר קיומה של תכנית בשלבי תכנון ראשוניים, לרבות הסבר על ההליך הסטטוטורי והחברתי ומשך הזמן הצפוי. יש להקפיד על עריכת פרוטוקול והגשתו למנהלת. בנוסף, תלווה המנהלת את בחירת נציגות הדיירים במתחם ואת מינוי עו"ד הדיירים. יוצג לוח זמנים למפגשי/כנסי תושבים.

#### 5. **שלב ה': השלמת מסמכים**

##### **פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 4 חודשים**

לאחר אישור התכנון הראשוני ע"י הצוות המקצועי, יגיש היזם את המסמכים הבאים:

1. מסמכי התכנית לפי פרק ג' לעיל, מעודכנים ומתוקנים לפי ההערות, ההשלמות והתיקונים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי.
2. דו"ח אקלימי.
3. הצגת תיאום ראשוני מול יועץ התנועה של העיריה.
4. תסקיר חברתי – השלמת התסקיר בהתאם להערות שהתקבלו.



5. דוח 21 מתואם עם שמאי מטעם העיריה.

6. נספח פרוגרמתי.

בפרק הזמן שהוקצב להשלמת המסמכים, לא ייבחנו הצעות תכנוניות נוספות במתחם. במידה והמסמכים המשלימים לא יוגשו עד תום המועד שנקבע, בידי הצוות המקצועי, הכולל את אגף ההנדסה והמנהלת להתחדשות עירונית, לקבוע אם להמשיך בהליך או לחזור לשלב ההתחלתי. ככל שיידרשו פגישות תכנון נוספות, הן תתקיימנה לפי שיקול הדעת של הצוות המקצועי.

#### 6. שלב ו': כנס דיירים שלישי לדיירי המתחם

##### פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 1 חודש

היזום, בתיאום עם המנהלת, ידאג ליידע ולעדכן את תושבי המתחם אודות התקדמות ההליך, לאחר הגשת ההצעה הראשונית והשלמת המסמכים. היזום ישתף את בעלי הדירות בחלופות הבניה אותן הוא מבקש להגיש וישמע את התייחסויותיהם טרם הגשתן.

#### 7. שלב ז': "פרה-רולינג" בוועדה המחוזית (ככל שיידרש)

##### פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 1-2 חודשים

עם קבלת אישור הצוות המקצועי להשלמת הליך התכנון העקרוני, ולאחר שיתוף דיירי המתחם בתכנית וביצוע התאמות בעקבות התייחסויותיהם (במקרה הצורך), העירייה תקבע, פגישת "פרה-רולינג" בלשכת התכנון המחוזית, וזאת לצורך תיאום טרום הגשת המסמכים הסטטוטוריים.

#### 8. שלב ח': הגשת מסמכי התכנית במערכת המקוונת

##### פרק זמן מוערך להשלמת שלב זה: 2 חודשים

יש להגיש את מסמכי התכנית המפורטת לוועדה המקומית ע"פ חוק, לרבות עמידה בתנאי הסף להגשת תכנית. בשלב זה (וכן לאורך התקדמות התכנית בשלבי האישור), נדרש היזום לעדכן את נציגות הדיירים הנבחרת בסטטוס התכנית, המבוססת על החלופה התכנונית שאושרה ועובדה, ולהציג לוחות זמנים משוערים להמשך ההליך. אופן העברת העדכונים ותוכנם ייעשה באמצעות היועץ החברתי או איש קשר אחר מטעם היזום, ובתיאום עם המנהלת להתחדשות עירונית.

#### 9. הוראות מעבר

לגבי פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית הנמצאים בהליכי בחינה ותיאום, תקבענה הוראות מעבר. הוראות אלה תחולנה על פרויקטים הממלאים אחר התנאים המצטברים הבאים:



1. הפרויקט נמצא בהליך תיאום ותכנון מול הצוות המקצועי של אגף ההנדסה לפחות שנה לפני מועד אישור נוהל "הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית" (להלן מסמך זה), קרי לפני 03/09/2019.
2. התקיימו פגישות עבודה מול הצוות המקצועי במהלך חצי השנה שקדמה לאישור נוהל "הליך קידום תכנית להתחדשות עירונית" (להלן מסמך זה), קרי אחרי 03/03/2020. פרויקטים העומדים בתנאים אלו יהיו פטורים מהוראות שלב א' (מיון ראשוני) ושלב ב' (כנס דיירים ראשון) לעיל. כל הפרויקטים נדרשים לעמוד בשלבים ג'-ח', אלא אם יוכח במסמכים ששלבים אלו כבר בוצעו.

#### 10. למידע נוסף ודרכי התקשרות

א. אגף ההנדסה, עיריית בית שמש:

אדריכל העיר: מר אוהד כהן, טלפון: 02-9900763, כתובת דוא"ל: [ohadc@bshemesh.co.il](mailto:ohadc@bshemesh.co.il)

מנהל פרויקטים: מר רן אדניהו, טלפון: 02-9909871, דוא"ל: [rana@bshemesh.co.il](mailto:rana@bshemesh.co.il)

ב. המנהלת להתחדשות עירונית בית שמש:

ראש המנהלת: מר אמיר ברוך, טלפון: 02-5637550, דוא"ל: [mbs@bshemesh.co.il](mailto:mbs@bshemesh.co.il)

מנהלת תחום קשרי קהילה: גבי עינת ליברמן אוזן, טלפון: 02-5637552, דוא"ל:

[einatl@bshemesh.co.il](mailto:einatl@bshemesh.co.il)

מנהל תחום תכנון: מר ברק משה, טלפון: 02-5637553, דוא"ל: [mbs@bshemesh.co.il](mailto:mbs@bshemesh.co.il)

פגישות תקבענה בתיאום מראש בלבד.



**נספח 1: טופס נתונים לבחינת תכניות התחדשות עירונית / בנייה חדשה בעיר הוותיקה**

להלן טבלת נתוני בסיס מבוקשים למילוי אודות התכנית, טרם הצגתה בשלב הגשת הצעה תכנונית ראשונית (פרה-רולינג) בפני נציגי אגף ההנדסה והמנהלת להתחדשות עירונית בעיריה:

שם המתחם								
שטח המגרש/ים			גוש / חלקה					
<b>ייעודים ונתונים כמותיים בתכנית</b>								
<b>מצב נכנס</b>	ייעוד	מ"ר	%*	<b>מצב יוצא</b>	ייעוד	מ"ר	%*	
	מגורים (יח"ד)				מגורים (יח"ד)			
	מס' מבנים				מס' מבנים			
	צפיפות נטו **				צפיפות נטו **			
	מ. ציבור ***				מ. ציבור ***			
	תעסוקה				תעסוקה			
	מסחר				מסחר			
	שצ"פ ***				שצ"פ ***			
	דרך ***				דרך ***			
	<b>רווח יזמי מוערך (%)</b>							
מכפיל כלכלי			רווח יזמי מוערך (%)					
על מה חתמו דיירים (בלעדיות/הסכם סופי)?			האם בוצעו החתמות דיירים (כן/לא)? כמה דיירים חתמו?					
כיצד נבחרה הנציגות?			האם נבחרה נציגות דיירים?					
כיצד נבחר עו"ד?			האם נבחר עו"ד דיירים?					
כמה דיירים השתתפו?			האם נערך כנס דיירים?					

\* שטח הייעוד באחוזים מתוך כלל שטח התכנית

\*\* צפיפות נטו = מספר יח"ד חלקי שטח מגרש סחיר למגורים בלבד

\*\*\* שטח קרקע לייעוד ציבורי

יש להעביר מראש את קובצי התכנית והמצגת עבור הפגישה לכתובת [rana@bshemesh.co.il](mailto:rana@bshemesh.co.il)



**נספח 2: שלבי התהליך ולוח זמנים עקרוני לקידום תכנית במסלול יזמים**

