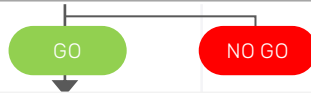


נוהל התחדשות עירונית עפולה

שלב א' - תיאום מוקדם

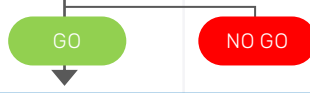
פירוט השלב	מטרות	תוצרים נדרשים	באחריות העירייה/המנהלת
<p>בחינת תנאי סף/מקדימה</p> <ul style="list-style-type: none"> אימות מידע לבחינת עמידה בתנאי החוק והנהלים ביחס להליכי התארגנות וההתקשרות במתחם הצגת המתחם המוצע קבלת מידע ראשוני אודות מדיניות תכנונית וחברתית של העירייה והסבר על נהלי קידום תכנית 	<p>בחינה ראשונית של התכנית המוצעת מול היבטי ההתחדשות השונים</p>	<p>תשריט תוכנית מאושרת</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית בינוי ראשונית דו"ח היתכנות כלכלית ראשוני מצגת בסיס תכנונית לדיון עקרוני מצגת בסיס חברתית לדיון עקרוני בדיקות נוספות על פי דרישה 	<p>בחינת התאמת התכנון המוצע לתפיסת התכנון העירונית אימות המידע החברתי שנמסר ע"י היזם ועמידתו בתנאי החוק ובנהלים החברתיים</p> <ul style="list-style-type: none"> בחינת כשירות יזם: החתמה על הסכמים סופיים ללא מינוי של עורך דין בהליך תקין. הליך תקין של בחירת עורך דין ייבחר על בסיס המצאת פרוטוקול למינוי עו"ד דיירים חתום ע"י 51% לפחות מבעלי הדירות ונחתם טרם חתימה ראשונה על הסכם ליזם/מארגן <p>NO GO -</p> <ul style="list-style-type: none"> אי קיום כינוס לבעלי הדירות ומסירת עיקר ההצעה טרם החתמת הדייר הראשון - NO GO זיהוי של פגמים מהותיים בנוסח ההסכמים (גון שופ או הסכם סופי) - NO GO קיום החלטת מצד הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית בדבר החתמה פוגענית או התנהלות לא תקינה מצד יזם או בעל מקצוע מטעמו - NO GO היעדר שיתוף פעולה במסירת מסמכים המעידים על סוג ההתקשרות והליך ההתקשרות לקראת קיום המפגש של הפורום - NO GO
		<ul style="list-style-type: none"> טופס בקשה בדיקה ראשונית (נספח א') בצירוף כל המסמכים הנדרשים: תצ"א/ מפה אשר מציגה את גבול המתחם המוגש. גבול המתחם בקובץ פתוח SHP/DWG תיאור מילולי של החזון להתחדשות העירונית במתחם מידע על החברה, כולל ניסיון מפרויקטים קודמים שבוצעו בתחום הבנייה למגורים בכלל וההתחדשות העירונית בפרט במידה והיזם/מארגן פעל להחתמת בעלי דירות: אישור בדבר היקף ההתקשרויות העתק נוסח ההסכם מסמכים המעידים על הליך ההתקשרות עם בעלי הדירות פרוטוקול כינוס בעלי דירות מסמך עיקרי הצעה מסמכים בדבר בחירת ב"כ הדיירים ואופן ההתקשרות עמו כתבי הסמכה לנציגות בעלי דירות, החתומים על ידי בעלי הדירות במתחמי הביצוע 	

תוצר שלב: התייחסות המנהלת לטופס הבקשה הראשוני וקביעת מועד לפורום 1



פירוט השלב	מטרות	תוצרים נדרשים	באחריות העירייה/המנהלת
<p>פורום 1 - פורום התחדשות עירונית: בחינה ראשונית</p>	<p>בחינה ראשונית של התכנית המוצעת מול היבטי ההתחדשות השונים</p>	<p>תשריט תוכנית מאושרת</p> <ul style="list-style-type: none"> תכנית בינוי ראשונית דו"ח היתכנות כלכלית ראשוני מצגת בסיס תכנונית לדיון עקרוני מצגת בסיס חברתית לדיון עקרוני בדיקות נוספות על פי דרישה 	<p>מתן הנחיות ליזם לתכנון מוקדם</p> <ul style="list-style-type: none"> מתן הנחיות ליזם להכנת תוכנית עבודה חברתית מתן הנחיות ליזם להקמה/תיקוף נציגות ועורך דין מייצג דיירים אימות המידע החברתי שנמסר ע"י היזם ועמידתו בתנאי החוק ובנהלים החברתיים. בחינת כשירות יזם - היעדר שיתוף פעולה במסירת מסמכים המעידים על סוג ההתקשרות והליך ההתקשרות - NO GO

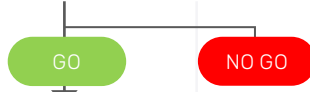
תוצר שלב: החלטת הפורום לחומרי התכנון ולתוכנית העבודה החברתית



שלב ב' - גיבוש עקרונות תכנון

פירוט השלב	מטרות	תוצרים נדרשים	באחריות העירייה/המנהלת
<p>הכנה מקדימה ליזם ובעלי הדירות</p>	<p>מתן הנחיות מפורטות ליזם לנושאי שיתוף ציבור, הכנת דוח חברתי ותהליכי התארגנות במתחם</p>	<p>כנס דיירים ראשון (באחריות היזם ובמעורבות המנהלת)</p> <ul style="list-style-type: none"> תוכנית עבודה מפורטת לעבודה חברתית שנערכה ע"י היועץ החברתי שמונה ע"י היזם. הצגת סטטוס מינוי נציגויות הצגת אחוזי חתימות - תצהיר חתום ע"י עו"ד הצגת כתב מינוי עו"ד דיירים 	<p>פעילות הסברתית של המנהלת על תהליך התחדשות והנחיות להתארגנות לפני קיום כנס דיירים ראשון מצד היזם.</p> <ul style="list-style-type: none"> ליווי היועץ החברתי בכתיבת תכנית העבודה ואישורה טרם מעבר לשלב הבא בחינת כשירות יזם - אי מינוי יועץ חברתי העומד בתנאי סף מקצועיים המפורטים להלן - NO GO בעל תואר ראשון או שני בתחומים הרלוונטיים לליווי קהילה ועבודה חברתית. בעל ניסיון של 3 שנים בשבע השנים האחרונות בליווי תהליכים קהילתיים. בעל ניסיון בליווי שני פרויקטים של התחדשות עירונית, לכל הפחות

תוצר שלב: תוכנית עבודה חברתית



(המשך) נוהל התחדשות עירונית

באחריות העירייה/המנהלת

- המלצת מהנדס/ת העיר להכרזה מקדמית
- רשימת דרישה לתאומים מול גורמי עניין רלוונטיים
- מתן הנחיית להכנת תכנית מפורטת.
- בחינת כשירות יזם- הסמכת נציגויות (לכל הפחות בכל בניין בו יש החתמות) - אי עמידה בתנאי זה: **NO GO**

תוצרים נדרשים

- הצגת עקרונות תכנון
- חלופת בינוי מעודכנות בהתאם להנחיות פורום 1.
- תחשיב לפי תקן 21
- התייחסות לפרוגרמה לצרכי ציבור ולמענה במסגרת התכנון המוצע.
- תכנית תנועה וחניה.
- התייחסות לנגישות ורציפות השטחים הפתוחים ומענה להולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- הצגת הדוח החברתי (שלב א) ראשוני והמלצותיו
- כתבי הסמכת נציגות
- כתב מינוי עו"ד דיירים
- היבטים נוספים לפי דרישה.

מטרות

הצגת התכנית והסוגיות החברתיות במתחם ומתן התייחסות של כלל אגפי העירייה הרלוונטיים על התכנית הראשונית

פירוט השלב

פורום 2 - פורום
התחדשות עירונית

תוצר שלב: החלטת הפורום לחומרי התכנון ולדוח החברתי



באחריות העירייה/המנהלת

- שיעור הסכמות מתחת (51%) - **NO GO**
- היעדר נציגות מוסמכת בכל בית משותף - **NO GO**

תוצרים נדרשים

- הצגה של החלופות וחלופה מומלצת
- דוח חברתי - שלב א' מאושר ע"י המנהלת
- אסמכתאות למינוי נציגות ומינוי עו"ד דיירים
- החתמות של 51% בעלי דירות (שליחת הסכמים/תצהיר עו"ד)

מטרות

הצגת התכנית לראש העיר ולנציגי התושבים הנבחרים וקבלת אישור / דחייה / הערות לתיקון.

פירוט השלב

הצגת התכנית לראש העיר

תוצר שלב: אישור ראש העיר לקידום התוכנית במוסדות התכנון



שלב ג' - קידום התכנית במוסדות התכנון

באחריות העירייה/המנהלת

- ויודא הטמעת המלצות הדו"ח החברתי
- החתמת היזם על הסכם עקרונות(התחייבות להסכם פיתוח, במידה ויש)
- המלצה על הגשת בקשה להחלטה מקדמית להכרזה במסלול מיסוי מהרשות הממשלתית
- המלצה על קידום התכנית בוועדה המחוזית
- החלטת מועצת העיר להצטרפות כמגישה.
- שיעור הסכמות מתחת (51%) - **NO GO**
- היעדר נציגות מוסמכת בכל בית משותף - **NO GO**

תוצרים נדרשים

- הגשת מסמכי התכנית במערכת המקוונת לוועדה המקומית.
- הגשת דוח חברתי מלא
- עדכון תושבים על חלופת התכנון הנבחרת (כינוס/ אמצעים דיגיטליים/ פרסום פיזי במתחם)
- במידת הצורך - כנס שיתוף ציבור עם שכנים גובלים (הצגת החלופות לציבור הרחב ושמיעת התייחסויות) - באחריות היזם ובהתאם להנחיית המנהלת

מטרות

הצגת התוכנית ומסמכי התכנון לוועדה. אישור/דחייה וקבלת התייחסויות הוועדה המקומית.

פירוט השלב

דיון בוועדה המקומית להחלטה המחוזית

תוצר שלב: החלטת וועדה מקומית בדבר קידום התוכנית במוסדות התכנון



באחריות העירייה/המנהלת

- הסבר על תהליך ההתנגדויות.

תוצרים נדרשים

- אסמכתא לעדכון התושבים בדבר התכנית שהוגשה להפקדה.

מטרות

הפקדת התוכנית במוסדות התכנון ועדכון התושבים בדבר מסמכי התוכנית המופקדת.

פירוט השלב

הפקדת התכנית

תוצר שלב: פרסום התכנית להשגות הציבור



באחריות העירייה/המנהלת

- מתן הסבר לתושבים לקראת המשך התהליך ומימוש הפרויקט.

תוצרים נדרשים

- אסמכתא לעדכון תושבים בנוגע לקבלת תוקף לתכנית והצגת מסמכי התוכנית המעודכנים.

מטרות

אישור התוכנית במוסדות התכנון ועדכון התושבים בדבר התוכנית המאושרת לרבות עדכונים שנעשו במסמכי התוכנית לאור השגות הציבור

פירוט השלב

פרסום למתן תוקף

תוצר שלב: אישור התכנית



שלב ד' - מימוש התכנית

באחריות העירייה/המנהלת

- ליווי התושבים עד לשלב האכילוס - שיתוף פעולה בין המנהלת והיזם.

תוצרים נדרשים

- תכנית עבודה חברתית לשלב המימוש
- מינוי יועץ חברתי לשלב המימוש והגשת היתר

מטרות

הערכת היזם והרשות המקומית למימוש התוכנית.

פירוט השלב

מימוש