

# מסלול ירוק

## מתב"ע להיתר

### **בשנים האחרונות עיריית פתח תקווה שמה לה למטרה לקדם התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות.**

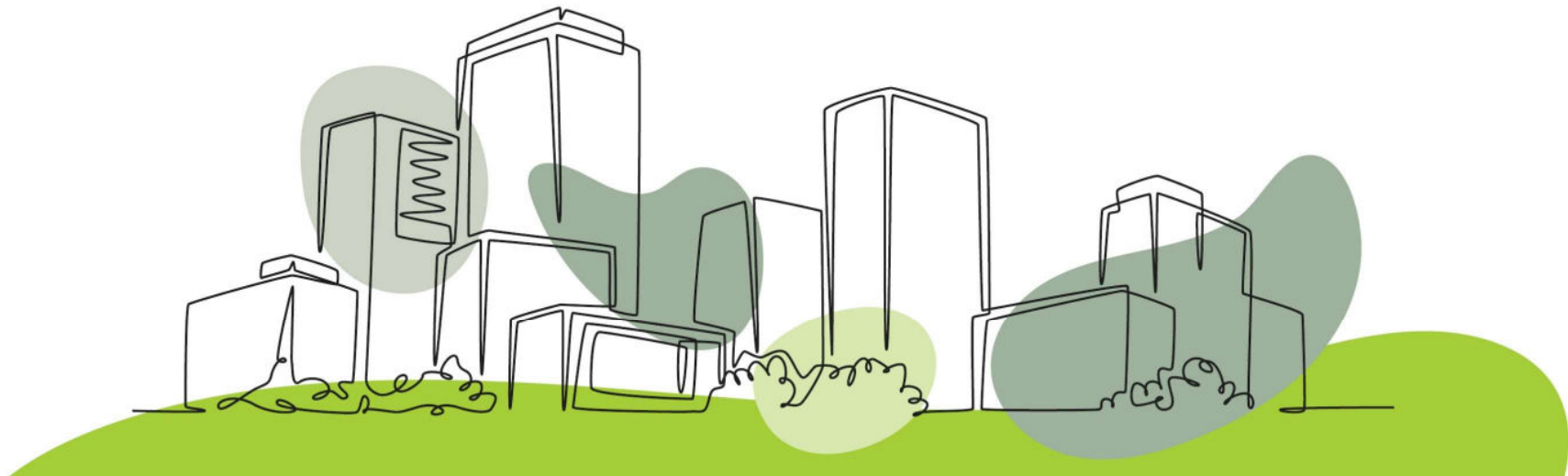
מנהלת כרמים ומנהל הנדסה פועלים בשיתוף פעולה פורה לאישור וקידום עשרות תוכניות פינוי בינוי המכילות עשרות אלפי יחידות דיור בהתחדשות עירונית. אישור התוכניות אינו מספק להשלמת תהליך ההתחדשות עירונית בהיבט הסטטוטורי ולהשלמתו נדרש הליך נוסף שהינו הוצאת היתר. במהלך השנים הבאות אנו צופים כי תוכניות רבות יאושרו ויחלו בהנעת התהליך הסטטוטורי לקבלת היתר בנייה ובהמשך פינוי, בינוי ואיכלוס – כל זאת על מנת על מנת להוציא תהליכי תכנון מהכח אל הפועל.

בהתאם לתחזית זו אנו נערכים לייצר תהליכים סדורים בהיבטים של תכנון, ומענים קהילתיים-חברתיים.

לדעת הגורמים המקצועיים, וזו גם מטרת המסלול הירוק המפורט במסמך זה, ניהול ההליך בצורה הנ"ל תסייע ליזמים, תטייב את התכנון ובכך תזרז את הליך קבלת היתר הבניה.

על מנת לזרז את הליך קבלת היתר, אנו ממליצים כי **מיד לאחר אישור התב"ע**, יפעל היזם מול הרשות על מנת להניע את תהליך הרישוי.

**צפי להוצאת היתר בניה במסלול הירוק: ממועד הגשת הבקשה ועד קבלת היתר בניה סופי – כשנה וחצי**



שלב	נוהל הוצאת היתר	משתתפים	הנחיות תכנון וביצוע	הנחיות חברתיות	לו"ז יזם	לו"ז עיריה
1	תיק מידע		1. הגשת בקשה לתיק מידע 2. תחילת עבודה על תכנית בינוי ועיצוב בהתאם לצ'ק ליסט המופיע בתיק המידע	מנהלת כרמים תוציא עדכון לגבי אישור התב"ע לבעלי הנכסים + היזם יזמין את בעלי הנכסים לכנס שלישי לשם הצגת התב"ע המאושרת (לאחר שקיבלה תוקף)		30 ימי עבודה
2	פגישת התנעה - אצל מהנדס העיר	* משתתפים מטעם העירייה: מהנדס/ת העיר; אדריכל/ית העיר, מנהל/ת כרמים וכן נציגים מהאגפים הבאים: רישוי; תכנון; עיצוב אורבני; תנועה; פרוגרמה; נכסים, מבני ציבור ועוד. * משתתפים מטעם היזם: נציג/ת היזם; אדריכל/ית; מנהל/ת פרויקטים; * נציג הדיירים	מצד היזם: הצגת גאנט קידום תכנון + מצגת עקרונות תכנון תב"ע + צ'ק ליסט תכנית בינוי, סטיות מתב"ע וכן יוצפו חסמים לתכנון, ככל שישנם. מצד העירייה: הנחיות ודגשים לתחום המגרש הפרטי ולתחום הציבורי.	הצגת מסמך עדכני חתום ע"י עו"ד הדיירים בדבר אחוזי ההסכמות העדכניים במתחם ורשימת דיירים המוגדרים כסרבנים בשלב זה	מיד לאחר אישורה למתן תוקף של התב"ע	
3	א. אישור תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח (קב"מ 1:250)	נציגים מאגפי הרשות הרלוונטיים בהתאם לנושא הפגישה שנקבע וצוות היזם.	תיאום פגישות נושאיות (בכפוף לנדרש ע"פ התכנית הספציפית): מבני ציבור; תנועה; נכסים; איכות סביבה; אדריכלות; רישוי; פרוגרמה.			עד שלושה חודשים
	ב. שולחן עגול – רישוי (קב"מ 1:100)	* משתתפים מטעם העירייה: רישוי, אדריכלות, תנועה, מנהלת ההתחדשות העירונית ועוד. * נציגי היזם.	פתיחת בקשה לשולחן עגול במערכת המקוונת. הצגת הגשה, נספח תנועה, נספח פיתוח והדמיות.	על היזם להגיש (באמצעות רפרנט מטעמו) למנהלת דו"ח מיפוי אוכלוסיות ייחודיות ומתן מענים		
4	פתיחת בקשה להיתר בניה		מסלול רישוי זמין בהתאם לנדרש ע"פ תיק המידע שיתקבל.	הגשת תכנית ליווי אזרחים ותיקים ואוכלוסיות רווחה (עמידר, בעלי מוגבלויות ועוד). סיוע והנעת תהליך סיוע במציאת דירה חלופית, הכנת תכנית והצגתה למנהלת כרמים - מוטל על היועץ החברתי מטעם היזם בשילוב המחלקה הסוציאלית ואגף הרווחה בעיריית פ"ת. בנוסף - מינוי שמאי לצורך עריכת טבלת ניקוד של הדירות הקיימות	מפתחת הבקשה להיתר ועד למתן היתר – כשנה וחצי	
5	בקרה מרחבית					
6	דיון בועדה					
7	בקרת תכן					
8	חתימה על הסכם פיתוח		תנאי להוצאת היתר בניה			
9	תשלום אגרות והיטלים					
10	קבלת היתר בניה			על היזם יהיה לקיים כנס דיירים להצגת התכנון המפורט, בחירת דירות תמורה והעברת מידע לקראת שלב הפינוי. על היזם להכין דו"ח אכלוס: שמירה על אחוזי חזרה בכל בניין בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית		
11	ביצוע		דיווחים שוטפים לפי שלבי התקדמות בביצוע			
12	תעודת גמר (טופס 5)					

**\* - הבהרות**

1 מנהלת כרמים תוציא עדכון לגבי אישור התב"ע לבעלי הנכסים.

2 **בכל פגישת התנעה יוצגו:** גאנט קידום תכנון + מצגת עקרונות תכנון תב"ע + צ'ק ליסט תכנית בניו וכן יוצפו חסמים לתכנון, ככל שישנם.

מבחינה חברתית על היזם להציג מסמך מעודכן חתום ע"י עו"ד דיירים בדבר אחוזי ההסכמות העדכניים במתחם ורשימת דיירים המוגדרים כסרבנים בשלב זה.

3 **בשולחן עגול (רישוי) על היזם להציג:** הגשה, נספח תנועה, נספח פיתוח והדמיות. כמו כן, על היזם (באמצעות רפרנט חברתי מטעמו) להגיש למנהלת דו"ח מיפוי אוכלוסיות ייחודיות ומתן מענים.

5 **הגשת בקשה להיתר בניה:** הגשת תכנית ליווי אזרחים ותיקים ואוכלוסיות רווחה (עמידר, בעלי מוגבלויות ועוד). סיוע והנעת תהליך סיוע במציאת דירה חלופית, הכנת תכנית והצגתה למנהלת כרמים - מוטל על היועץ החברתי מטעם היזם בשילוב המחלקה הסוציאלית ואגף הרווחה בעיריית פתח תקווה. בנוסף - מינוי שמאי לצורך עריכת טבלת ניקוד של הדירות הקיימות.

10 **קבלת היתר בניה:**  
1. על היזם יהיה לקיים כנס דיירים להצגת התכנון המפורט, בחירת דירות תמורה והעברת מידע לקראת שלב הפינוי.  
2. על היזם להכין דו"ח אכלוס: שמירה על אחוזי חזרה בכל בנין בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובידוע של נציגות בעלי הדירות.

