

מסלול ירוק מתב"ע להיתר



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

מנהלת כרמים ומינהל הנדסה פועלים בשיתוף פעולה פורה לאישור וקידום תכניות פינוי בינוי המכילות עשרות אלפי יחידות דיור בהתחדשות עירונית.

אישור התכניות אינו מספק להשלמת תהליך ההתחדשות העירונית בהיבט הסטטוטורי, ולהשלמתו נדרש הליך נוסף - הוצאת היתר בנייה.

תכניות רבות כבר אושרו ועוד רבות יאושרו ויחלו בהנעת התהליך הסטטוטורי לקבלת היתר בנייה ובהמשך פינוי, בינוי ואיכלוס - כל זאת על מנת להוביל תהליכי התחדשות עירונית מתכנון למימוש.

בהתאם לכך, אנו פועלים ליצירת תהליכים סדורים בהיבטים של תכנון ומענים קהילתיים-חברתיים.

על מנת לזרז את הליך קבלת ההיתר, מיד לאחר אישור התב"ע פועלת העירייה להנעת התהליך מול היזם.

מטרת המסלול הירוק המפורט במסמך זה, ניהול ההליך באופן שיסייע ליזמים, יטיב את התכנון, ובכך יזרז את הליך קבלת היתר הבנייה.

היעד להוצאת היתר בנייה במסלול הירוק, ממועד הגשת הבקשה ועד קבלת היתר בנייה - כשנה וחצי.



דבר ראש העיר

תושבות ותושבים יקרים,

העיר פתח תקווה נמצאת בתנופת פיתוח חסרת תקדים. אנו מובילים את העיר קדימה עם תהליכי התחדשות עירונית מתקדמים, אשר משפרים את איכות החיים, מחזקים את התשתיות, ומעניקים לתושבים סביבת מגורים מודרנית ובטוחה.

התחדשות עירונית היא צו השעה. היא מאפשרת לנו להוסיף יחידות דיור חדשות תוך שמירה על צביון השכונות, לשדרג את המרחב הציבורי ולחזק מבנים ותיקים. בנוסף, היא מייצרת מרחבי מגורים מתקדמים, עם שטחים ירוקים, תשתיות תחבורה חכמות ושירותים ציבוריים משופרים.

כחלק מהרצון שלנו לקדם את התהליך, אנו פועלים ליעול הליכי הרישוי ולצמצום הבירוקרטיה באמצעות "מסלול ירוק" – מסלול משופר המאפשר מעבר יעיל מהשלב התכנוני (תב"ע) ועד קבלת היתר בנייה. מדובר בבשורה אמיתית שתאפשר ביצוע פרויקטים בזמן קצר יותר, תוך שמירה על איכות הבנייה ועמידה בכל הדרישות ההנדסיות והתכנוניות.

אני מזמין אתכם להיות חלק מהתהליך, להכיר את האפשרויות העומדות בפניכם ולראות כיצד ההתחדשות העירונית משנה ומשפרת את פני העיר – למעננו ולמען הדורות הבאים.

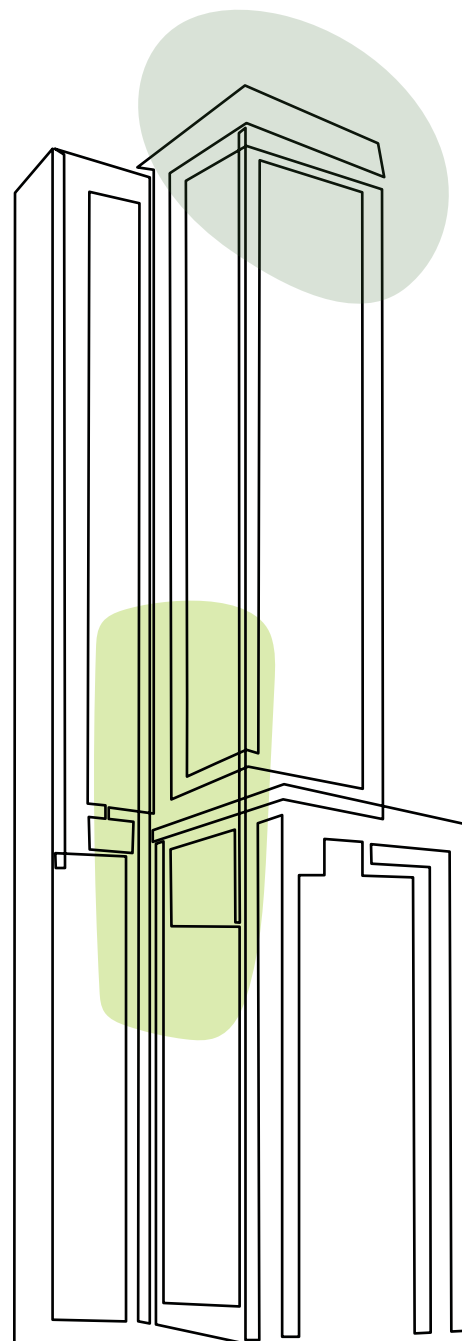
לשירותכם כרמים – המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה המסייעת ביעול ובשיפור התהליכים.

בברכה,
רמי גרינברג
ראש העיר

מסלול ירוק שלבים ומושגים



*** ישיבת התנעה:**
מתקיימת לאחר אישור תב"ע,
ביוזמת מנהלת כרמים ובראשות
מהנדס העיר, בהשתתפות גורמי
עירייה, ונציגים מטעם היזם והדיירים.
מטרתה לפתוח את ההליך התכנוני
המקדים ואת הליך הרישוי
לקראת הוצאת היתר



מסלול ירוק הנחיות

הנחיות חברתיות:

מנהלת כרמים תוציא עדכון לבעלי הנכסים לגבי אישור התב"ע

היזם יציג למנהלת כרמים מסמך עדכני חתום ע"י עו"ד הדיירים בדבר אחוזי ההסכמות במתחם, ורשימת דיירים המוגדרים כסרבנים בשלב זה

היזם יציג לבעלי הנכסים את התכנון המפורט לפי תכנית בינוי פיתוח ועיצוב

היזם יגיש למנהלת כרמים דו"ח מיפוי אוכלוסיות ייחודיות כגון: אזרחים ותיקים, רווחה, דיור ציבורי ואנשים עם מוגבלות, וכן תכנית מתן מענים לרבות סיוע במציאת דירה חלופית לאוכלוסיות יעד

הנחיות תכנוניות:

• הוצאת תיק מידע
• תחילת עבודה על תכנית
• בינוי פיתוח ועיצוב

בישיבה יוצגו: • גאנט קידום תכנון
• מצגת עקרונות תכנון תב"ע בהתאם
לצ'ק ליסט תכנית בינוי • אתגרים בתכנון

פגישות עם גורמי העירייה השונים בהתאם לנדרש כגון: מבני ציבור, תנועה, נכסים, איכות סביבה, אדריכלות, פרוגרמה ועוד

הגשה והצגת חוברת בינוי פיתוח ועיצוב

הצגת גרמושקה מלאה עם כלל הנספחים כגון נספחי: תנועה, פיתוח והדמיות

הגשת מסמכים בהתאם לנדרש ע"פ תיק המידע שהתקבל

אישור חוברת בינוי עיצוב ופיתוח

תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית והגשת אישורי גורמים מאשרים

אישור לפני תחילת עבודות, תכנית התארגנות אתר, דיווחים שוטפים לפי שלבי התקדמות הביצוע

1 תיק מידע

קבלת תיק מידע - 30 ימי עבודה מעמידה בתנאי הסף

2 ישיבת התנעה

בראשות מהנדס העיר

3 תיאום תכנית בינוי פיתוח ועיצוב

כחצי שנה - עד שולחן עגול 1:100

4 שולחן עגול ראשון

תכנית בינוי פיתוח ועיצוב: מחלקת עיצוב אורבני קנ"מ 1:250

5 שולחן עגול שני

אגף רישוי קנ"מ 1:100

6 הגשת בקשה להיתר בנייה

מהגשת בקשה ועד קבלת היתר - כשנה וחצי

7 בקרה מרחבית

אגף רישוי

8 דיון בוועדה המקומית

החלטת הוועדה תקפה לשנתיים (שנה שלישית - באישור מה"ע)

9 בקרת תכן

אגף רישוי

10 תשלום אגרות והיטלים

11 קבלת היתר בנייה

תוקף היתר הבנייה לשלוש שנים (+אופציה ל-3 שנים נוספות)

12 ביצוע

13 תעודת גמר

(טופס 5) ואיכלוס

היזם יקיים כנס לבחירת דירות התמורה והסברה לקראת שלב הפינוי, ויעביר למנהלת כרמים דו"ח איכלוס המציג שמירה על אחוזי חזרה בכל בניין, בהתאם להמלצת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

היזם יודיע לבעלי הנכסים על פינוי הדירות בשווח של בין 90-120 יום טרם מועד הפינוי, וכן יסייע בתהליך זה לאוכלוסיות מיוחדות



לפני שאורזים מתייעצים עם כרמים

כרמים, המנהלת להתחדשות עירונית של עיריית פתח תקווה הוקמה במטרה לסייע לתושבות ולתושבי העיר בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית, פינוי בינוי, התחדשות בניינית [תמ"א 38] תוך שמירה על זכויות בעלי הדירות ובעלי הנכסים.

המנהלת מלווה אתכם - התושבים ובעלי הנכסים, החל משלב ההתארגנות ועד לכניסתכם לדירה החדשה.

אנו ממליצים לפנות למנהלת ולהתייעץ
על מנת שנוכל לסייע לכם בשמירה על זכויותיכם.

נשמח לעמוד לרשותך:

info.cramim@ptikva.org.il • 03-5118811

בתיאום פגישה מראש ניתן להגיע למשרדי המנהלת בכתובת:
שפיגל 3 קומה 2, פתח תקווה

