

**תהליך מומלץ ומידע ליזמים –  
קידום תוכנית להתחדשות עירונית  
בנוף הגליל**

**מינהל הנדסה - אגף תכנון**

**התחדשות עירונית**

**אוגוסט 2024**



**המסמך נכתב על ידי עיריית נוף הגליל**

**מינהל הנדסה – אגף תכנון**

## רקע

נוף הגליל מונה כיום למעלה מ 50,000 תושבים, ונמצאת בתנופת בניה ופיתוח. התוכנית הכוללת אושרה בשנת 2018, והיא מגדירה יעד אוכלוסיה של 80,000 תושבים, וקיבולת אפשרית של 100,000 תושבים. מעבר לפיתוח שכונות חדשות - הר יונה ג, הר יונה ד, שכונת מול תבור, מורדות צפוניים ומורדות מזרחיים, מורגשת בעיר תנופה גדולה גם בתחום ההתחדשות העירונית. מאז ינואר 2020, הוצגו בעיר למעלה מ 15 תוכניות התחדשות עירונית, חלקן התקדמו והגיעו לשלבים הסטטוטוריים ונמצאות בדיונים במוסדות התכנון.

היקף היחידות הכלולות בתוכניות התחדשות עירונית אלה מחייב הערכות מיוחדת מצד הרשות המקומית הן מבחינת ההליכים התכנוניים, והן מבחינת הערכות למתן שירותים – על פני ציר הזמן – לאוכלוסייה שתכנס ליחידות דיור חדשות אלה.

במינהל ההנדסה של עיריית נוף הגליל הוקם צוות המקדם את תוכניות ההתחדשות ועובד בתיאום מלא עם הועדה המחוזית ועם הרשות להתחדשות עירונית. כמו כן, בימים אלו, מוקמת בעיר מינהלת התחדשות עירונית, אשר מטרתה לנהל וללוות את התושבים ואת תהליכי התכנון של ההתחדשות העירונית.

כחלק ממדיניות של פיתוח העיר ועידוד ההתחדשות העירונית, החליטה עיריית נוף הגליל לתת פטור מלא מהיטל השבחה לתוכניות התחדשות עירונית לתקופה של 5 שנים. ההחלטה למתן פטור אושרה במועצת העיר ופורסמה ברשומות כמתחייב בדיון.

## מטרות המסמך

לסייע ליזמים, מתכננים, תושבים ובעלי עניין נוספים לקדם הליכי התחדשות עירונית וליצור וודאות תכנונית במטרה לקצר את הליכי התכנון ולהקל על תהליך קידום תכנית להתחדשות עירונית בעיר נוף הגליל.

כל זאת באמצעות מסמך מתכלל ומרכז ובו:

- חלק א' - הנחיות לאבני הדרך הנדרשות לקידום התוכנית מול הצוות המקצועי במינהל ההנדסה העירוני
- חלק ב' - הנחיות ועקרונות תכנוניים לגבי ההצעות שיכללו בתוכניות

## חלק א'

### אבני דרך לתהליך התכנון ותנאי סף למעבר משלב לשלב

להלן מתוארות אבני הדרך בתהליך גיבוש התוכנית להתחדשות עירונית, וכן תנאי המעבר משלב לשלב.

#### 1.א' התייעצות ראשונית לגבי המתחם, גבולותיו ומגבולותיו:

על בסיס המידע הראשוני, היזם/נציגות התושבים מתבקשים להציע מתחם לקידום תוכנית התחדשות עירונית. במטרה לבחון את המתחם המוצע על ידי היזם, את גבולותיו ואת ההתכנות העקרונית לתכנון שם פרויקט של התחדשות עירונית, וכן במטרה לתת הנחיות ראשוניות, יש לערוך התייעצות ראשונית עם הצוות ו/או המנהלת לגבי המתחם.

#### 1.1 ב' איתור מתחם:

בכדי לאתר מתחם, לקבוע את גבולותיו, ולהתחיל להתקדם, מומלץ לקבל מידע מהרשות המקומית באמצעות צוות הקידום ו/או מינהלת ההתחדשות העירונית במפגש התייעצות הראשוני. לידיעה, הרשות המקומית גיבשה ואישרה כמה מסמכים שבהם אותרו מתחמים להתחדשות עירונית ונקבעו בהם מסגרות והנחיות לתכנון:

- תוכנית המתאר הכוללנית
- תוכנית מדיניות התחדשות עירונית,
- פרוגרמה לצרכי ציבור – בשלבי גיבוש, יש להתעדכן מול צוות הקידום
- מדיניות תנועה וחניה – בשלבי גיבוש, יש להתעדכן מול צוות הקידום.
- תוכניות הרק"ל – יש לתאם את התכנון עם התוכניות וצוות היישום של הרק"ל, לאור העובדה שהמימוש מתקדם בשלבים.

כמו כן הרשות מאתרת ומתעדפת מתחמים בהתאם לקריטריונים שלהלן:

- מצב המבנים
- כמות יח"ד קטנה יחסית לשטח גדול ( כולל " קרקע משלימה " צמודה שתינתן בפטור ממכרז)
- נגישות הולמת
- עדיפות ראשונה למקומות מרכזיים בהם ניתן לאפשר עירוב שימושים כמפורט בפרק הבא.

## 2. העברת המסמכים החברתיים של המתחם

- דוח סיכום מצב חברתי למתחם המלמדים על אופן קידום הפרויקט
- פרוטוקולים מהאסיפה הראשונית ותיעוד שאר המפגשים עם הדיירים.
- כתב הסמכה לנציגות בעלי דירות, החתומים על ידי רוב בעלי הנכס במתחם הביצוע.
- כתב הסמכה לבחירת עורך דין המייצג את בעלי הדירות (ב"כ הדיירים) ותיאור אופן ההתקשרות עמו + הסכם שירותים משפטיים אשר נחתם עם הנציגות וייפוי כח החתומים על ידי רוב בעלי הנכס.
- פרוטוקול כינוס הסבר על היזם ניסיונו והצגת איתנות פיננסית, מסמך עיקרי ההצעה כפי שנשלח לבעלי הנכסים ותיאור אופן בחירתו וההתקשרות עמו .
- העברתם הסכם הסופי בצירוף תצהיר ב"כ הדיירים עם טבלת פרטי התושבים וחתיתתם המצהירים לחתימת כל סעיפי ההסכם ונספחיו, בטבלה יצינו הדברים הבאים: שם מלא, ת"ז, כתובת מלאה, גוש, חלקה וחתיתת כל בעלי הנכס (ברוב של 67% כפי הנחיית הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית).
- כתב הסמכת מארגני דיירים במידה ויש במתחם
- כתבי מינוי והליך בחירה של שאר בעלי המקצוע

## 3. תכנון עקרוני של המתחם:

במטרה לבדוק התאמה לעקרונות התכנוניים, לתפיסות העירוניות ולעיתוי הפיתוח, יש להכין תכנון עקרוני למתחם באמצעות מתכנן ערים או אדריכל מקצועי. בשלב זה אין צורך להכין מסמכי תוכנית מלאים, אלא לגבש קונספט – תכנוני וכמותי – בכדי שאפשר יהיה להתחיל את הדיונים מול הועדה המקומית וצוות /מינהלת ההתחדשות העירונית ובהמשך מול התושבים.

**לקראת הדיון יש להכין מצגת מתכללת שתציג ניתוח של ההקשר העירוני, קשרים תחבורתיים ושל תנועת הולכי רגל, תפיסה קונספטואלית של המתחם, תחשיבי כמויות וקיבולת ראשונית של ייעודי הקרקע הראשיים המוצעים.**

ראו בחלק ב' של מסמך זה הנחיות ועקרונות תכנוניים.

ייתכן ושלב זה יבוצע כמה פעמים, עד שהקונספט התכנוני, הפרוגרמטי והכלכלי יוסכם על ידי הרשות המקומית.

## 4. בדיקת כדאיות כלכלית:

בשלב זה תערך בדיקה מקצועית מטעם היזם על ידי בעלת מקצוע (שמאית, כלכלן.ית) לבחינת ההתכנות הכלכלית של הפרוייקט המוצע ע"פ התכנון שהוצג ומקובל על צוות הועדה והמינהלת. המטרה היא לוודא שאכן יש התכנות לפרוייקט, ושהקונספט התכנוני אכן משרת את המטרה הכפולה – התכנונית/אורבנית, והכלכלית כדי שהפרוייקט יצא לפועל.

יתכן ושלב זה ישולב בפגישות הסופיות של השלב הקודם – תכנון עקרוני של המתחם.

כמו כן, לאחר הדו"ח הכלכלי ייתכנו שינויים בתכנון שגם אותם יש לתאם עם צוות הקידום ו/או מינהלת ההתחדשות העירונית.

#### **5. השלמת התכנון, השלמת החתמות סופיות של התושבים – לקראת הגשה פורמלית של**

##### **התוכנית**

לאחר שהושלמו הבדיקות הכלכליות, ותואם התכנון, יש לעבור לנתיב פורמלי לקראת הגשת התוכנית במערכת המבא"ת לדיונים במוסדות התכנון. יש לתאם עם הרשות המקומית את אופן השלמת התוכנית, ואיזה נספחים יידרשו.

**יודגש שלא ניתן להתקדם לשלב זה ללא עמידה בתנאי הסף של אחוז החותמים על הסכם מול היזם, מבעלי הזכויות בקרקע.**

אין צורך בפגישה עם צוות המינהלת, אולם ייתכן ותדרש פגישה כזו עם אנשי המקצוע לצורך ליבון סוגיות שונות.

**שלב חמישי מול צוות/מינהלת ההתחדשות העירונית (אופציונאלי) - תיאום סופי של מסמכי התוכנית.**

#### **6. גיבוש מסמכים פורמליים של התוכנית והתחלת תהליך סטטוטורי:**

בשלב זה יש להשלים את מסמכי התוכנית הסטטוטורית על פי הדיון, המבא"ת והנחיות מוסדות התכנון. בשלב זה יידרשו כל היועצים להכנס לעבודה: מתכננים, אדריכלים, יועצים, מודדים וכד'. נציגי הועדה המקומית והמינהלת יזמו ויקבעו דיון פרה-רולינג עם לשכת התכנון המחוזית בכדי לשמוע מהם את עמדתם העקרונית לקידום התוכנית, והתאמתה לדרישות הועדה המחוזית.

#### **7. הערות נוספות לתשומת לב היזמים:**

- "חוק המארגנים": בשנת 2017 נכנס לתוקפו חוק המסדיר את תהליך ההחתמות על הסכמים לביצוע התחדשות עירונית מול בעלי הזכויות בנכס ובעלי הדירות. "חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017. קידום התוכניות ו/או כל התייעצות ו/או ישיבות המתנהלות ברשות המקומית ו/או במינהלת ההתחדשות העירונית, אינה פוטרת את היזם מלעמוד בדרישות חוק זה ובכל דין אחר הרלוונטי לנושא, והעירייה והמינהלת לא לוקחות על עצמן אחריות כלשהי בנוגע להתקשרויות עם בעלי הזכויות בנכסים.
- הרשות המקומית ומינהלת ההתחדשות העירונית, עושות מאמץ להכיר כל יוזמה וכל תוכנית שמקודמת בשטח, ולהתריע ליזמים השונים על כך שיש יזמים נוספים בתחום בו הם מעוניינים. יחד עם זאת, הרשות המקומית לא יכולה להבטיח שאכן כל המידע נמצא

ברשותה, כל עוד לא התחילו תהליכים פורמליים סטטוטוריים על פי חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

- כל האמור במסמך זה, ובישיבות תיאום וליווי שונות שיתקיימו, אינו פוגע בזכותו של כל מעוניין בקרקע, העומד בהוראות הדין, להגיש תוכנית ו/או לפעול בדרכים שבהם הוא/היא מוצאים לכנון, כל עוד כמובן עומדים בהוראות הדין.

**להלן תרשים תמציתי של שלבי התהליך כפי שגובש על ידי עיריית נוף הגליל:**



## חלק ב'

### הנחיות ועקרונות תכנוניים

#### 1 הקשר עירוני

המתחם המתוכנן ישתלב במערך האורבני הקרוב והרחוק, ויהווה חלק בלתי נפרד מהרקמה העירונית המתחדשת של נוף הגליל.

בכדי להשיג מטרה זו, מומלץ להתייחס לנקודות הבאות:

- תכנון המתחם כך שישתלב במערך העירוני שמסביבו. במידה וידוע על תוכניות נוספות שמתקדמות בקרבת מקום, יש להתחשב בהן בתכנון.
- שילוב המתחם במערך התנועה הרגלית ומערך השטחים הפתוחים והציבוריים שישרתו את המתחם ושהאוכלוסיה תדרש לשירותים שם.
- תכנון אדריכלי שמתייחס לסביבה הקרובה, לכניסות ראשיות, לכיוונים ראשיים ומשניים של גישה, לגבהים ולמפלסים בתוך המתחם ובקרבתו. מומלץ לא לתכנן קירות תומכים גבוהים וגישה בשיפועים העולים על 5% אלא להציע פתרון תכנוני שיתגבר על הפרשי מפלסים בצורה המשולבת בתכנון.
- התכנית המקודמת תכלול תכנית צל שתסביר כיצד תושבי הסביבה נהנים מחידושו של המתחם. לדוגמא, ניתן להראות כיצד התושבים/ות מסביב שבתייהם טרם זכו לחידוש, יוכלו לעבוד במשרדים החדשים שיוקמו; או כיצד תשתפר הנגישות של התושבים/ות מהסביבה.

#### 2 הליכתיות ונגישות רגלית למוקדים, ונגישות לרכבת הקלה

המתחם המתוכנן ישען ככל האפשר על מערכת התחבורה הציבורית והרכבת הקלה, נגישות טובה להולכי רגל והליכתיות טובה.

בעשור הקרוב, עתידה להתחיל לפעול בעיר הרכבת הקלה ולפיכך היא מוגדרת כרשות שעובר בה ציר מתע"ן. על כן ניתן דגש על ידי מוסדות התכנון לתכנון מוטה תחבורה ציבורית והליכתיות ולא רכב פרטי.

בכדי להשיג מטרה זו של השענות על תחב"צ, הליכה ורכיבה, מומלץ להתייחס לנקודות הבאות:

- המתחם יהיה מוטה הולכי רגל ולא מוטה רכב פרטי.
- במתחם ישולבו ויתוכננו צמתים ונקודות מפגש בין נתיבי הליכה ונסיעה, על מנת שהולכי והולכות הרגל יוכלו לבחור את המסלול המיטבי עבורם להגיע לכל נקודה (ככל שיש יותר נקודות חיתוך בין רחובות/סמטאות, המרחק בין נקודה A לנקודה B מתקצר). כלומר מומלץ ליצור שלד עירוני של גריד שתי וערב במידת האפשר על מנת לאפשר תכנון שכזה.

- בהנחיות הבינוי והפיתוח מומלץ לשלב הנחיות לנטיעת עצים בוגרים לאורך נתיבי ההליכה, קירוי באמצעות "ארקדות", וכיווני הליכה המותאמים לרוחות השמיים. כמו כן, יש לתת הנחיות למניעת רוחות חזקות שמפחיתות את הנוחות האקלימית ומונעות מאנשים מללכת ברגל בחלק מעונות השנה.
- יש להתחשב בתחנות הרכבת ולהראות בסכמות התכנון מרחקי הליכה ברגל כולל מרחק במטרים זמנים בדקות. יש להראות כיצד תושבים/ות שיתגוררו בפרויקט יגיעו ברגל בצורה בטוחה לתחנות הרק"ל תוך כדי שימוש מינימלי בכבישים ומעברי חציה.

### 3 עירוב שימושים

המתחם המתוכנן יציע מדיניות של עירוב שימושים כעקרון מוביל בתכנון. עירוב שימושים תורם ליעילות השימוש במשאב הקרקע, לשירותים לתושב במרחק הליכה, ולהחייאת רקמות עירוניות על פני כל שעות היממה.

כדי להשיג מטרות אלה, מומלץ להתייחס לנקודות הבאות:

- במפלס הרחוב תתוכנן "קומה פעילה" שהיא שילוב של שימושים שונים לשירות האוכלוסייה, ולאוו דווקא מסחר. יש לתכנן את מפלס הרחוב/כיכר והמפגש עם המבנה והקומות התחתונות, כך שיהיו מדרכות רחבות לטובת הולכי הרגל, באופן שיהיה נעים, מוצל ומעניין ללכת ולשהות ברחוב. יש לחשוב על רווחת ההולכים/ות ברחוב, צל, תאורה ונראות.
- מומלץ לתכנן שימושים שאינם מהווים מטרד מובהק למגורים (כגון תעשייה, ארובות), ולתכנן את השירות לעסקים באופן נפרד ויעיל מהמגורים. שירותי פריקה וטעינה, איורור ומיזוג, חניה ונגישות לספקים יתוכננו כך שיופרדו מהמגורים ולא יהווה מטרד לשימוש במרחב הציבורי.

### 4 הנחיות תכנון למגורים

המבנים למגורים במתחם המתוכנן יתוכננו תוך התחשבות בעקרונות של בינוי מותאם לשטח, לאחזקה ארוכת טווח, לתמהילי דירות ולמדיניות החניה הרשותית.

תכנית גבוהה ובניה מרקמית: יש לשאוף ליצור בינוי מרקמי, עם קומות מסד נסוגות על מנת ליצור קנה מידה אנושי ולא מאיים על הולכי/ות הרגל. מספר קומות המסד תלוי במעמד הרחוב הגובל (מרכזי, שולי וכו') וברחבו, אך בכלל ניתן לתכנן 3-4 קומות מסד, מעליהן ניתן לתכנן מבנה גבוה בנסיגה. יתכנו התאמות שונות עקב הטופוגרפיה למתחמים שונים.

דירות קטנות ותמהיל דירות: ההנחיה המובילה היא שבמתחם יהיו לפחות 20% דירות קטנות עד 80 מ"ר, ולא יותר מ 20% דירות גדולות וכי אפשר ורצוי לתכנן גם דירות קטנות יותר, בהתאם למסמך המנחה של מנהל התכנון המצורף בקישור הבא: [https://www.gov.il/he/pages/mix\\_housing\\_unit](https://www.gov.il/he/pages/mix_housing_unit)

ככל שהמתחם קרוב לציר הרק"ל, ניתן לתכנן דירות קטנות יותר, המותאמות לאוכלוסיות ללא רכב, המשתמשות בתחבורה ציבורית. יחד עם זאת, הנושא נתון לשיקול דעת הצוות/המינהלת בהתייחס לכל מתחם באופן ספציפי.

**מכפיל:** ההמלצה למכפיל צפיפות יחידות הדיור של כ-6-7, ואף למטה מזה אם תנאי הפרוייקט מאפשרים זאת. מכפיל השטחים הבנויים (מ"ר נהרסים מול מ"ר שמוקמים מחדש) משפיע על נפחי הבינוי, ומומלץ שהוא לא יעלה על 1:4, תלוי בתמהיל הדירות הסופי.

הצוות המקצועי מודע לעובדה שהעיר מאופיינית בטיפוגרפיה הררית, דבר אשר יכול להוות חסם פיתוח. אי לכך, ולמרות ההמלצה של המכפיל שנקבעה לעיל, הצוות המקצועי יאפשר חריגה במקרים ממסוימים הכל בהתאם לנסיבות ומאפייני המתחם שבתכנון.

**גובה/מספר קומות:** תכנית המתאר הכוללת מגדירה כי במתחמים של התחדשות עירונית ניתן לתכנן בינוי בגובה של עד 15 קומות. יחד עם זאת, ניתן להציע מבנים גבוהים יותר במקומות מסויימים ומנימוקים תכנוניים. כמו כן, על פי הכוללת, ניתן לתכנן בניין אחד באופן גבוה יותר תוך נימוק תכנוני מדוע נבחר הבניין הנ"ל במיקום הנ"ל. יש לתאם את הגבהים והמבנים ה"מגדליים" עם צוות הקידום ומינהלת ההתחדשות העירונית, וכן להציע מנגנונים לתמיכה באחזקת המבנה לאורך שנים. אנו מפנים את תשומת לב המתכננים למדריכים של הרשות להתחדשות העירונית לתכנון מבנים מוטי אחזקה, וממליצים לתכנן בהתאם.

**חניות:** תקן החניה ייקבע באופן פרטני לכל מתחם בהתאם למיקומו והתכנון המוצע על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית והמינהלת. יחד עם זאת, השאיפה היא לקדם תכנון מוטה תחבורה ציבורית ובהתאם לגדלי הדירות והאוכלוסיה הצפויה. לדוגמא, לדירות קטנות קרובות לרק"ל, יוקצה תקן חניה של 1-0.75 מקומות חניה לדירה.

חלק מהשכונות והמרחבים המתחדשים מיועדים לאוכלוסיה חרדית, שדפוסי השימוש ברכב בה שונים ופחותים (כמותית) מהאוכלוסיה הכללית. יש להתחשב בכך בתכנון ולתכנן לפי מסמך מדיניות החניה שיפורסם.

## 5 פרוגרמה למבני ציבור

כחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית יש להגיש פרוגרמה מפורטת לצרכי ציבור. הרשות המקומית אחראית על הסינכרון בין התוכניות השונות בהקשר של פתרונות לצרכי ציבור, ולשם כך עליה לקבל את כל המידע הדרוש.

### יש לכלול בפרוגרמה:

- כמות נכנסת ויוצאת של שטחים המיועדים לבנייני ציבור (חומים) , ושטחים המיועדים לשטחים ציבוריים פתוחים (ירוקים)
- יש להציג את התחשיבים המדוייקים של הצרכים הפרוגרמטיים, ולהציג את כל חלקי המבנה/כיתות בודדות/חלקי כיתות כתוצאה מתחשיב זה.
- אין להסתמך על מבני בתי ספר קיימים מבלי להתייעץ על כך עם צוות הקידום או מינהלת ההתחדשות העירונית. יש לנתח, בעזרת צוות הקידום והמינהלת להתחדשות עירונית, את המצאי הקיים של מוסדות חינוך וציבור בסביבה הקרובה בכדי לבחון האם יש מענה לצרכי הציבור, בדגש על כיתות לבתי ספר.
- מוסדות הציבור והחינוך ה"קטנים", (גני ילדים, מעונות, צרכי רווחה, בתי כנסת וכד') ישולבו בפרוייקט. ייתכן מצב שתינתן הנחיה להקצות מבנים כאלה לכאורה מעבר לצורך של התוכנית, היות והרשות המקומית כאמור מסנכרנת בין התוכניות ומנחה להקצות צרכי ציבור בהתאם לכמות המצטברת של יחידות דיור בתוכניות ההתחדשות.
- במידה ולא ניתן להקצות כיתות בתי ספר למרות שמבחינת הפרוגרמה נדרש לעשות כן, (אין סף כניסה לבית ספר שלם, שטח התוכנית אינו גדול מספיק וכד'), יתכן והרשות המקומית תדרוש הכנת כיתות בבתי ספר קיימים, לקליטת האוכלוסיה מהפרוייקט המוצע. מטלה זו יכולה להיות שיפוץ עמוק של מבנים קיימים, הקמת אגף בבית ספר קיים, שיפוץ מבני ספח בבתי ספר קיימים וכדומה. התיאום הסופי לגבי הכנת הכיתות כאמור יתקיים מול הרשות המקומית כחלק מקידום התוכנית.

**אנו מאחלים לתושבי העיר, ציוותי התכנון והיזמים, ולכל העוסקים במלאכה הצלחה במלאכת המחשבת של תכנון וגיבוש תוכניות להתחדשות עירונית, וזמינים לכל שאלה או היוועצות הדרושה לכם!**