



## נוהל קידום והגשת תכניות מפורטות (תב"ע)

01	כללי	<p>נוהל זה גובש ע"י צוות אגף ההנדסה והוא מתעדכן מעת לעת – באחריות המקדם הליכי תכנון בתחום השיפוט של העיר אור יהודה לעקוב אחר עדכונים באתר ההנדסי ולפעול בהתאם לנהלים המפורסמים בו.</p>
02	מטרת הנוהל	<p>נוהל זה מגדיר את דרישות הבסיס של צוות התכנון באגף ההנדסה לבחינה וקידום של תכנון בוועדה המקומית החל משלב בדיקת ההתכנות ועד לסיום הליך הפרה רולינג ומעבר לתנאי סף. אנו מאמינים כי הליך תכנון שקוף, אחיד וברור, הנסמך על החוק, דרישות מבא"ת, סדרי העבודה בוועדה המקומית, יוצר וודאות לכל המעורבים בהכנת התכנית: בעלי קרקע/בעלי דירות, יזמים ואנשי המקצוע.</p>
03	הגדרות והבהרות	<p><b>1. אופן פעילות הוועדה המקומית בנושא תכנון:</b> הוועדה המקומית אור יהודה היא ועדה רגילה שסמכויותיה מוגדרות בחוק התכנון והבניה בסעיף 62א – <u>תכניות בסמכות וועדה מקומית</u>. כמו כן, הוועדה המקומית פועלת בהתאם <u>לנוהל מבא"ת (מבנה אחיד לתכניות)</u>.</p> <p><b>2. תרשים זרימה עקרוני לקידום תכנון:</b> כרקע למסמך, אלו תרשימי זרימה עקרוניים של השלבים לקידום של תכנית בוועדה המקומית בהתאם לסמכויות הוועדה. מסמך זה מפרט את אופן קידום התכנית בין השלבים, קובע לוחות זמנים ומגדיר את הדרישות הבסיסיות של צוות התכנון והוועדה המקומית בכל שלב.</p> <p>א. <u>תכנית בסמכות מקומית</u>: בדיקת התכנות &lt; פרה רולינג &lt; מעבר לבדיקת תנאי סף &lt; דיון להפקדה בוועדה המקומית &lt; פרסום להפקדה &lt; שמיעה ודיון בהתנגדויות (במידה ויהיו) &lt; דיון באישור התכנית &lt; פרסום למתן תוקף.</p> <p>ב. <u>תכנית בסמכות מחוזית</u>: בדיקת התכנות &lt; פרה רולינג (כולל פרה רולינג במחוז) &lt; מעבר לבדיקת תנאי סף במקומית (לאחר סיום פרה רולינג במחוז) &lt; דיון להמלצה על הפקדה &lt; המשך טיפול במחוז ת"א.</p>

<b>04</b>	<b>אחריות ביצוע</b>
	על יזם/עורך לפעול בהתאם לעקרונות המפורטים במסמך זה מול המחלקות הרלוונטיות המפורטות במסמך זה.

<b>05</b>	<b>עקרונות והנחיות</b>
א	<p style="text-align: center;"><b><u>שלב בדיקת ההתכנות:</u></b></p> <p>שלב בדיקת ההתכנות הוא השלב הבסיסי הקובע אם ניתן וכיצד נכון לקדם תכניות. זהו שלב מקדמי בסיסי וחשוב מאוד.</p> <p>כדי שמח' תכנון תוכל לסייע בבחינה, יש לפנות באופן מסודר לדואר אלקטרוני (Tichnun@or-ye.org.il) ולצרף את הנתונים הבאים (ככל שמדובר ביוזמת התחדשות עירונית, יש לכתב בדוא"ל את מנהלת ההתחדשות העירונית (minhelet@or-ye.org.il):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום התכנית המבוקשת ע"י ציון גושים וחלקות רלוונטיים.</li> <li>2. כוונה תכנונית כללית – במילים ובמידה וניתן גם באמצעים גרפיים.</li> <li>3. סקירת מצב קיים המנתחת את המצב הסטטוטורי (תכניות חלות, תכניות מתאר ארציות רלוונטיות וכל רקע סטטוטורי אחר הרלוונטי כרקע לתכנון) וכן יחס לתכניות ומסמכי <u>מדיניות של הוועדה המקומית</u> אותן ניתן למצוא באתר ההנדסי.</li> <li>4. סקירה והצגת תכניות מדיניות החלות על האזור ככל שישנן – הן ברמה המקומית והן ברמה המחוזית.</li> <li>5. הזמנת דף המידע התכנוני (שלא לצורך הגשת בקשה להיתר) מתבצעת דרך אתר האינטרנט של עיריית אור יהודה - <u>לחץ כאן להזמנת דף מידע תכנוני</u>.</li> </ol> <p>לאחר קבלת כל החומר במח' תכנון תתבצע בחינה פנימית ובמידה וצוות התכנון ירצה לשאול שאלות הבהרה תקבע פגישה. פניה שלא תינתן מענה לכל חמשת הסעיפים הנ"ל לא תקבל מענה.</p> <p>בתום 30 ימי עבודה מהיום שהתקבלו כלל הנתונים הנדרשים במח' תכנון, תועבר לפונה ע"י מח' תכנון חו"ד עקרונית שתכלול:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. היתכנות טכנית להצעת התכנון שתאושר ע"י מהנדסת העיר.</li> <li>ב. במידה וישנה היתכנות תועבר התייחסות ראשונית בהתאם לרמת הפירוט שהתקבלה.</li> </ol> <p>חו"ד שתועבר הינה בחינה ראשונית שאינה מחייבת את הוועדה המקומית או חבריה. היא תהווה בסיס להמשך בחינת התכנון. בחלוף 60 יום ממועד הוצאת חו"ד וככל ולא יקודם הליך תכנון מול הוועדה יש לפנות שוב למח' תכנון לקבלת חו"ד עדכנית.</p>
ב	<p style="text-align: center;"><b><u>תאום תכנון (Pre-Ruling):</u></b></p> <p>יזם המעוניין לקדם את התכנית לאחר בחינת ההתכנות יפנה למח' תכנון ויעדכן על כוונתו בדוא"ל. לאחר הפניה יחל <u>שלב תאום התכנון (Pre-Ruling)</u> בו מתגבשת חוות דעת מקדמית שנועדה לצמצם את רמת אי-הוודאות ולשפר את הליכי התכנון. הליך זה הוגדר ע"י מינהל התכנון והוא אינו מוגבל בלוחות זמנים, אך אגף ההנדסה באור יהודה רואה לנכון לתחום זמני מינימום ומקסימום וכן להגדיר את השלבים המרכיבים אותו. חשוב לציין כי תהליך זה אינו מחויב בחוק, אך אנו ממליצים לעשותו ע"י ליצור הליך תכנוני בריא המאפשר קידום יעיל של תכניות.</p>

<p>ההליך מורכב משלושה דיונים בעלי שלד נושאי מובנה בהשתתפות גורמי העירייה הרלוונטיים בהתאם לסוג והיקף התכנית. באחריות היזם לתאם מול מח' תכנון שלושה מועדים במרווחים שבין חודש אחד לשלושה חודשים בין פגישה לפגישה. ז"א שהליך הפרה רולינג הוא בין שלושה לתשעה חודשים. חריגה מלוחות זמנים אלו תתאפשר באישור מהנדס/ת העיר בכתב בלבד ובכפוף להמלצת מנהלות מח' תכנון. תכנית שלא תעמוד בלוחות זמנים אלו לא תקודם. יזם שירצה לקדם תכנון זה לאחר תום פרק הזמן המוגדר לעיל, יידרש להתחיל מחדש את שלב בחינת ההתכנות.</p>	
<p><b>דיון Pre-Ruling ראשון:</b></p> <p><b>מטרת הדיון היא פיתוח בחינת ההתכנות לכדי הצעה תכנונית קונקרטית המאפשרת דיון תכנוני הסוקר את השפעות ההצעה בתוך גבול התכנית ועל סביבתה ברמה העירונית.</b></p> <p>לצורך כך, וכתנאי לקיום הדיון, תועבר לעיון הצוות המקצועי מצגת בטווח זמן של <b>לפחות</b> שבוע לפני מועד הדיון. המצגת תועבר בדוא"ל ותכלול את הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מידע תכנוני עדכני (מתוך תיק מידע עדכני).</li> <li>2. סקירת ערכים קיימים בתחום התכנית – עצים משמעותיים, מבנים בעלי חשיבות תרבותית ו/או היסטורית, שטחי ציבור קיימים, שלד עירוני בתחום התכנית.</li> <li>3. רעיון תכנוני (סקיצה, הדמיה או כל אמצעי המחשה ברור אחר).</li> <li>4. סקירה של עקרונות התכנון המוצע בדגש על קיימות – העמדה, זרימות אוויר, הצללות וכדו'.</li> <li>5. פרמטרים כמותיים של המצב הנכנס והמצב היוצא (שטחים, זכויות בניה וכדומה).</li> <li>6. גבולות התכנית.</li> <li>7. הוכחת בעלות (נסח טאבו בתוקף) - במידת הצורך מח' תכנון תדרוש מסמכים נוספים כגון הסכם עם בעל הקרקע.</li> <li>8. מסמך עקרונות שמאיים.</li> <li>9. במידה והתכנית מוסיפה יחידות דיור - טיוטת פרוגרמה לצרכי ציבור.</li> <li>10. במידה ומדובר על תכנית להתחדשות עירונית – יועבר אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידת היזם בסעיף 05.01 של <b>הנהל התברתי</b> המפורסם באתר הוועדה בהתאם לשלב תכנוני זה.</li> </ol> <p>סיכום דיון יועבר ליזם עד 21 ימי עבודה לאחר הדיון. הסיכום יכלול התייחסות מסודרת לחומר שהתקבל והנחיות להמשך העבודה.</p>	<p>ג</p>
<p><b>דיון Pre-Ruling שני:</b></p> <p><b>מטרת דיון זה הנה בחינת ההצעה התכנונית בתוך תחום התכנית ועל סביבתה ברמת השכונה וואו המרחבים הסמוכים הרלוונטיים כפי שהוגדרו בדיון הראשון.</b></p> <p>לצורך כך, וכתנאי לקיום הדיון, תועבר לעיון הצוות המקצועי מצגת בטווח זמן של לפחות שבוע לפני מועד הדיון. המצגת תועבר בדוא"ל ותכלול את הנתונים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מסמכים בהתאם ל<b>נהל ה-Pre-Ruling של מנהל התכנון</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הוראות התכנית המינימליות (כולל התייחסות לשימושים).</li> <li>ב. תשריטי התכנית המינימליים עם נתונים:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ תשריט מצב מאושר + חישוב שטחים.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>	<p>ד</p>

<p>▪ תשריט מצב מוצע + חישוב שטחים.</p> <p>▪ מספר יח"ד וצפיפות נטו מוצעת.</p> <p>▪ גודל דירה ממוצעת במצב המוצע + תמהיל יח"ד.</p> <p>▪ בהתחדשות עירונית יש לציין לצד הנתונים המוצעים: מספר יח"ד וצפיפות נטו קיימת וכן גודל דירה ממוצעת קיים משוער.</p> <p>2. בינוי מוצע הכולל מבט כללי על האזור ושילוב התכנון במרחב.</p> <p>3. הצגת תכנית העמדה בדגש על קיימות – זרימות אוויר, הצללות וכל מידע נוסף הנדרש ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>4. עקרונות להתחברות למערכות תנועה ותשתיות כולל חתכי רחובות.</p> <p>5. מצגת תלת ממדית הכוללת פירוט חומרי גמר - על ההדמיה לכולל יחס לנפחי הבינוי הקיימים ולמרחב הציבורי בסביבת הפרויקט.</p> <p>6. ציון התאמת התוכנית למדיניות של הוועדה המקומית באזורים הרלוונטיים המפורסמות <a href="#">באתר ההנדסי</a>.</p> <p>7. במידה והתכנית מוסיפה יחידות דיור - פרוגרמה לצרכי ציבור כולל ניתוח המענה לצרכי הציבור.</p> <p>8. במידה ומדובר על תכנית להתחדשות עירונית – יועבר אישור המנהלת להתחדשות עירונית על עמידת היזם בסעיף 05.2 <a href="#">בנוהל החברתי</a> בהתאם לשלב תכנוני זה.</p> <p>9. בחינת סוג של איחוד וחלוקה במידה וקיים נושא.</p> <p>סיכום דיון יועבר ליזם עד 21 ימי עבודה לאחר הדיון. הסיכום יכלול התייחסות מסודרת לחומר שהתקבל והנחיות להמשך העבודה.</p> <p>לאחר קבלת הסיכום, על עורך התכנית וצוות התכנון לערוך טיוטת סט תכניות בהתאם להנחיות המופיעות בסיכום הפגישה. סט זה יועבר אל מח' תכנון – אשר תפיץ אותו בהתאם לצורך בין הגורמים הרלוונטיים בעיר ובין יועצי הוועדה המקומית. חוות הדעת וההתייחסויות ירוכזו ע"י מח' תכנון ויועברו באופן מרוכז ולכל היותר עד 30 יום ממועד קבלת כל החומרים הנדרשים.</p> <p>בשלב זה, ניתן להתחיל הליך Pre-Ruling מול לשכת התכנון במחוז ת"א ככל הנדרש. לצורך כך מח' תכנון תפנה את עורך התכנית / היזם לקביעת פגישה ייעודית לנושא.</p>	
<p><b><u>דיון Pre-Ruling שלישי:</u></b></p> <p><b>מטרת דיון זה הנה בחינת הצעת התכנון לעומק וגיבוש עמדה מולטי-דיסציפלינרית ביחס לנושאים העולים בהצעת התכנון.</b></p> <p>לצורך כך, וכתנאי לקיום הדיון, תועבר לעיון הצוות המקצועי מצגת הכוללת התייחסות לחוות הדעת שהועברו ע"י יועצי הוועדה וטיוטת סט מסמכים מלאה בטווח זמן של לפחות שבוע לפני מועד הדיון. המסמכים יועברו בדוא"ל ויכללו את הנתונים הבאים:</p> <p>1. כלל המסמכים שנדרשו בדיון הקודם לאחר שבוצעו התיקונים והעדכונים בהתאם לסיכומים ולחוות הדעת שהועברו.</p> <p>2. סקירת ההשפעה הסביבתית של הצעת התכנון בהתאם להתייחסות היחידה הסביבתית כולל התייחסות לסקר העצים.</p>	ה

<p>3. פתרון לפינוי אשפה המתואם מול היחידה סביבתית.</p> <p>4. דוח כלכלי.</p> <p>5. נספחי התכנית בהתאם לסוג התכנית והנושאים בהם עוסקת.</p> <p>סיכום דיון יועבר ליזם עד 21 ימי עבודה לאחר הדיון. הסיכום יכלול התייחסות מסודרת לחומר שהתקבל והנחיות להמשך העבודה.</p> <p><b>בשלב זה תקודם התכנית בהתאם לתרשים הזרימה המתואר בתחילת המסמך, בתאום עם המחוז במידת הצורך.</b></p>	
<p><b><u>הגשת תכנית ופתיחת תיק</u></b></p> <p>בתום הליך תאום התכנון (Pre-Ruling), על עורך התכנית להעביר את סט מסמכי התכנית לבדיקת תנאי סף המתבצעת בהתאם <a href="#">לנוהל תנאי סף להגשת תכנית</a>. שלב זה קצוב בזמן ותכנית שתעמוד בתנאים תחשב "תכנית שהוגשה" ותקודם לכדי דיון בוועדה המקומית בהתאם ללוחות הזמנים שקבע החוק.</p> <p>בתכנית התחדשות עירונית, תנאי לדיון בוועדה המקומית יהיה עמידה בהנחיות סעיף 05.3 <a href="#">בנוהל החברתי</a>.</p> <p>לברורים ומידע נוסף, ניתן לפנות <a href="#">לבעלי התפקידים המפורטים באתר ההנדסי</a>.</p>	ו
<p><b>לוחות זמנים ויעדים</b></p> <p>נוהל בתוקף מתאריך: 15/02/2022</p>	06