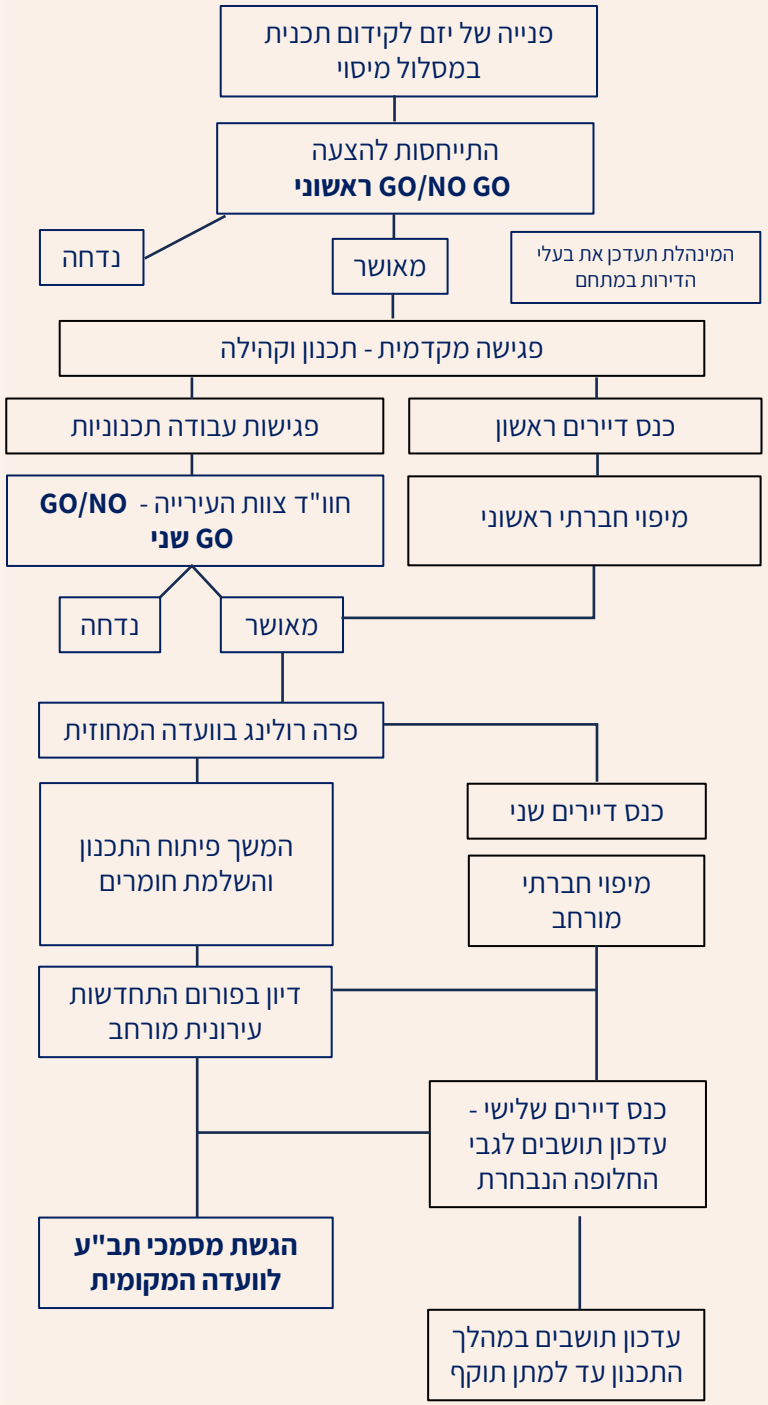
מינהל הנדסה
מינהלת התחדשות עירונית עכו

נוהל יזמים

הליך קידום תוכניות התחדשות עירונית

ינואר 2026



נוהל יזמים

הליך קידום תוכניות התחדשות עירונית

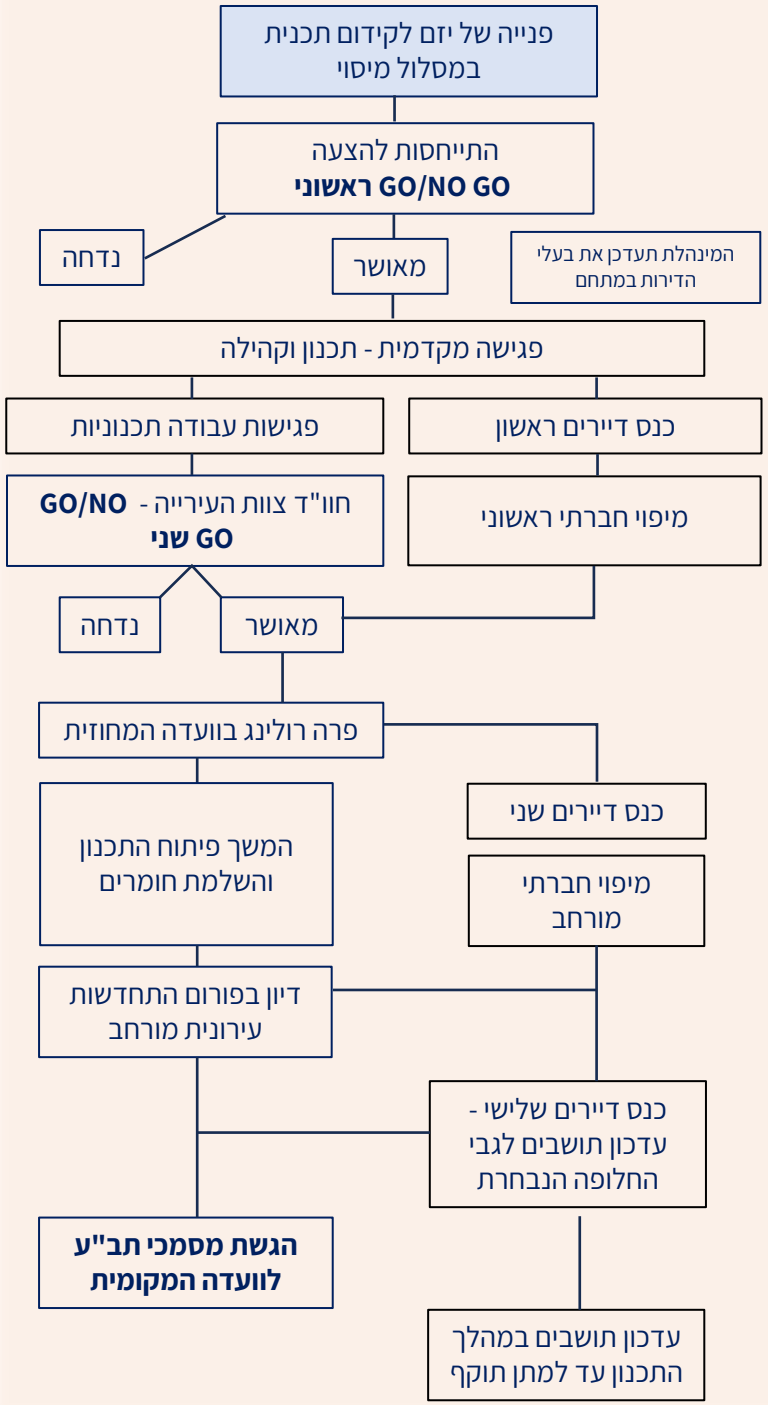
ינואר 2026

מטרת נוהל זה היא לייצר מסגרת ברורה לקידום הליך תכנון של פרויקטים להתחדשות עירונית.

נוהל זה מייצר בהירות ושקיפות עבור תושבים, יזמים ורשויות התכנון.

מובהר כי נוהל זה יתעדכן מעת לעת בהתאם לצרכי העירייה.
על היזמים להתעדכן ולפעול בהתאם לשלבי הנוהל המפורסם.

*לחיצה על כל שלב בתרשים מפנה אליו



פנייה של יזם

יזם המעוניין לקדם תכנית במסלול מיסוי (יזמים), יפעל בהתאם **למסמך מדיניות ההתחדשות העירונית בעכו** - *קישור להורדה*, ובהתאם למפורט להלן:

השלב הראשוני בתהליך קידום תכנית להתחדשות עירונית הוא **הגשת מצגת בסיס לבחינה ראשונית למתחם** - *קישור להורדה.*

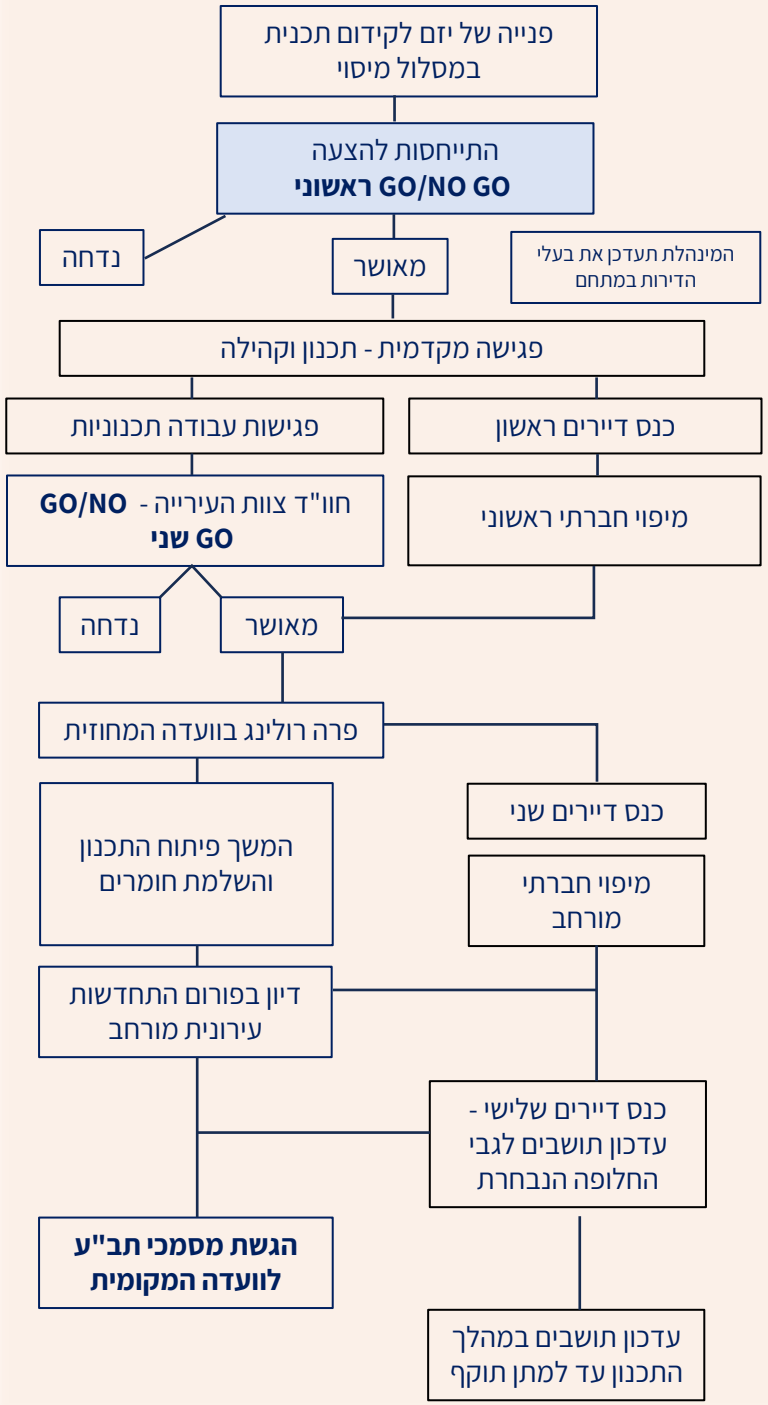
מצגת הבסיס כוללת מידע על מגיש הבקשה, המצב הקיים, התכנון הראשוני המוצע, פרוגרמה ראשונית לצרכי ציבור, תחשיב כלכלי ראשוני ומידע על תהליך חברתי במתחם (במידה והחל). מידע זה יאפשר לצוות מטעם העירייה לבחון היתכנות של קידום פרויקט במתחם המוצע.

אין לערוך שינויים מהותיים בפורמט מצגת הבסיס, על מנת שיוצג כלל המידע הרלוונטי לבחינת המתחם והעברת התייחסות ללא עיכוב.

בנוסף, נדרש לצרף את המסמכים הבאים:

1. פרוטוקול בחירת נציגות דיירים החתום ע"י 51% מהדיירים לכל הפחות.
2. פרוטוקול בחירת עו"ד דיירים.
3. פנייה בכתב מנציגות הדיירים ליזם לבחינת היתכנות לקידום מיזם התחדשות עירונית במתחם.
4. נסחי טאבו של כלל החלקות במתחם (עדכניים מחצי שנה אחרונה).
5. חומרים נוספים בתחום החברתי-קנייני ככל וקיימים.

את המצגת והמסמכים יש להעביר למייל מינהלת ההתחדשות העירונית - minhelet_hithadshut@akko.muni.il

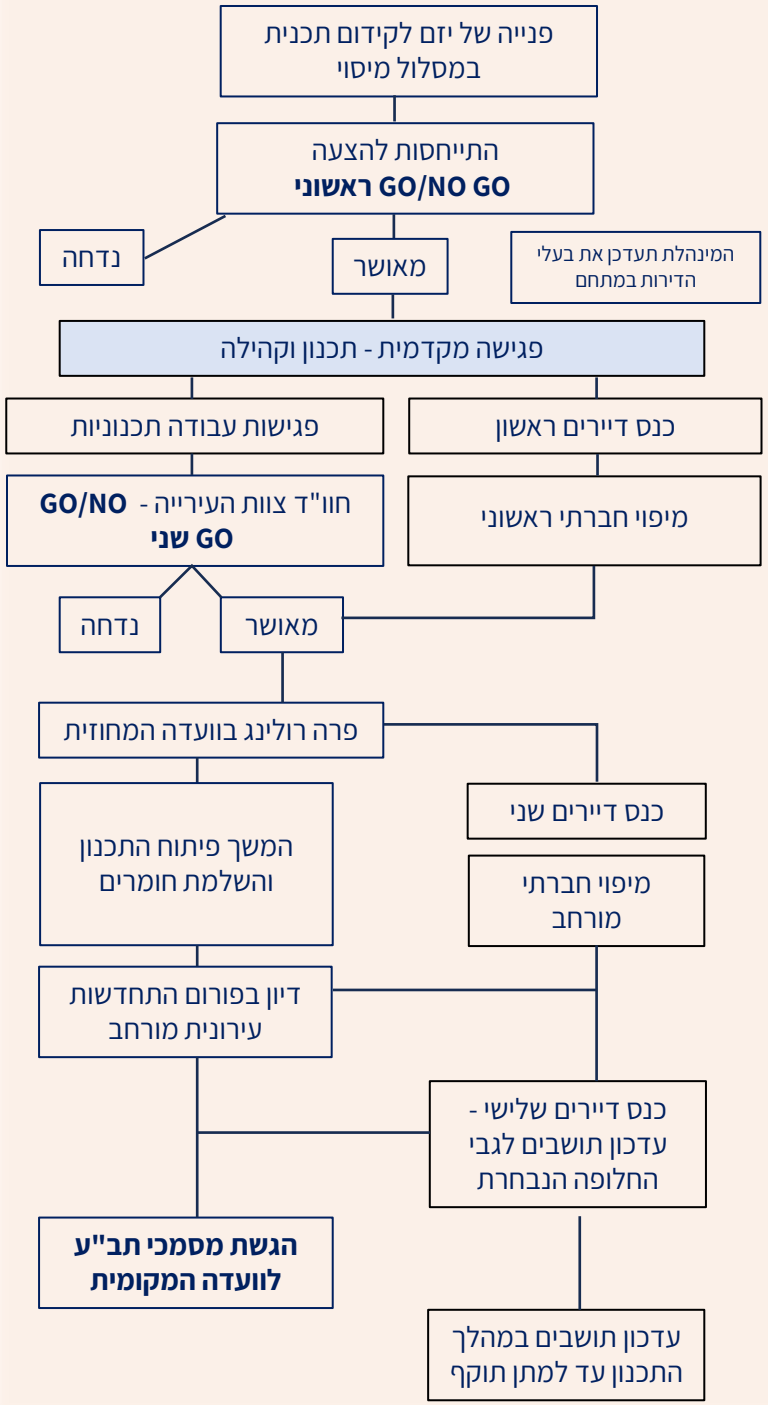


<u>תגובה מצד העירייה בהתאם למידע הראשוני שהועבר - GO/NO GO ראשוני</u>

לאחר בחינת המידע המוצג במצגת הבסיס והמסמכים בתחום החברתי, תינתן התייחסות למגיש הבקשה. ההתייחסות תהיה אחת משתי אפשרויות:

1. הסכמה עקרונית לקידום המתחם בצירוף הנחיות והשלמות נדרשות. בהתאם להתייחסות העירייה, מגיש הבקשה יעדכן וישלים את הנדרש במידת הצורך ותזומן פגישה מקדמית להיכרות מקצועית במשרדי העירייה. **תשובה חיובית (GO) בשלב זה אינה מקנה בלעדיות ליזם במתחם.**

2. דחיית הבקשה לפרויקט במתחם המוצע.



פגישה מקדמית – תכנון וקהילה

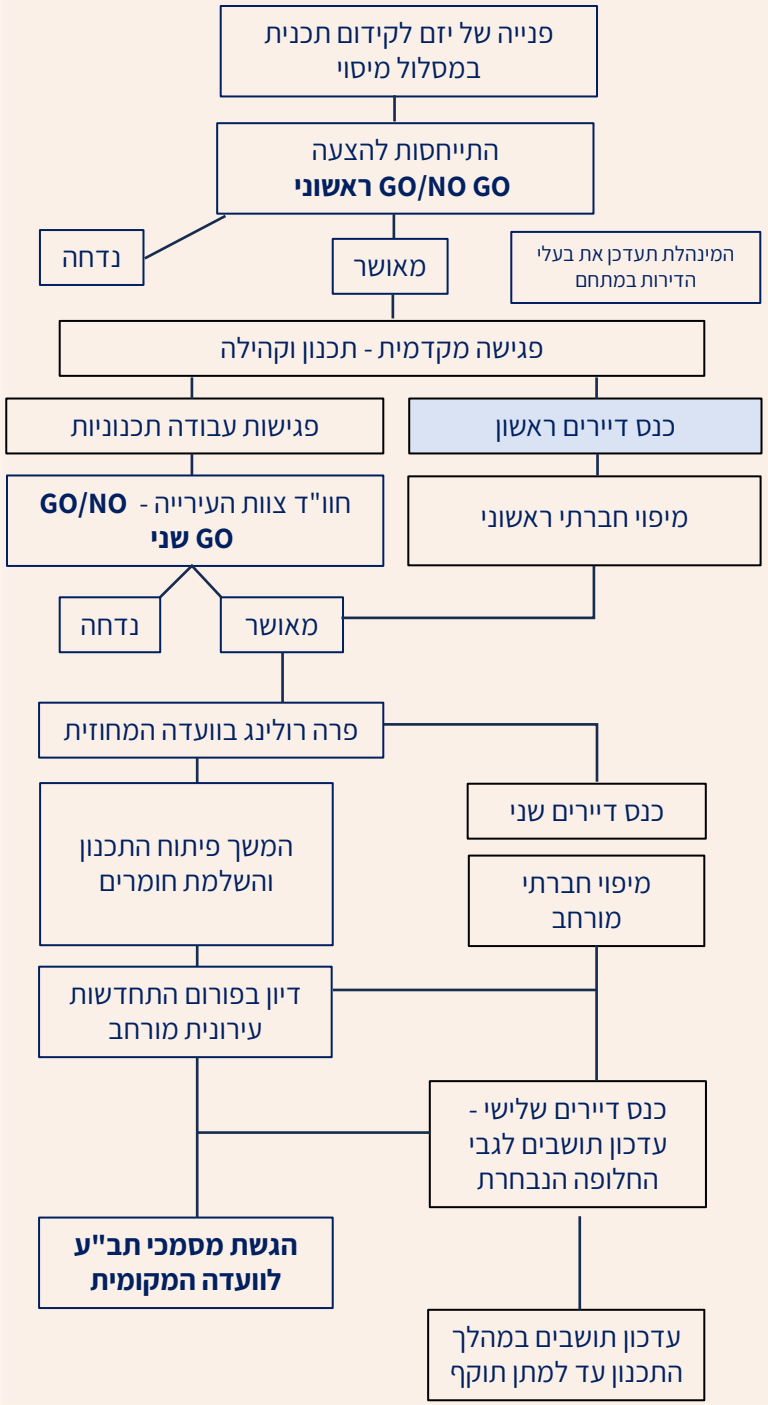
מטרת הפגישה: היכרות הדדית והצגת הפרויקט המוצע. בפגישה יידונו נושאים עקרוניים לצורך המשך קידום התכנון וגיבוש חלופות בתיאום עם העירייה. כמו כן, תינתן התייחסות והנחיות לנושא החברתי.

בפגישה יוצג ע"י היזם המידע שהועבר במצגת הבסיס לאחר עדכונים והשלמות במידה שנדרשו.

משתתפים בפגישה: מהנדסת העיר, אדריכלית העיר, מחלקת תכנון, מינהלת התחדשות עירונית, יזם ואדריכל התוכנית.

תנאי מקדים נדרש לצורך פגישה מקדמית ובחינה תכנונית:

ביצוע עדכונים לתכנון והעברת חומרים בהתאם להנחיות שהועברו מצוות העירייה (ראה שלב קודם).



כנס דיירים ראשון

לפי חוק פינוי בינוי עידוד מיזמי פינוי ובינוי - לפני החתמה ראשונה במתחם, יזומן כנס דיירים ע"י היזם. הודעה על מועד הכנס תועבר מבעוד יום למינהלת ההתחדשות.

תנאי נדרש: חוות דעת חיובית (GO ראשוני) להתקדמות בפרויקט וקיום פגישה מקדמית בתחום החברתי.

משתתפים נדרשים בכנס: יזם, בעלי הזכויות במתחם.

מטרות הכנס:

1. הסבר על תהליך התחדשות עירונית.
2. מסירת פרטים על העסקה.
3. פירוט זכויות בעלי הדירות ודיירי הדיור הציבורי.
4. מענה לשאלות תושבים.
5. מסירת פרטי קשר של מינהלת ההתחדשות העירונית, הפניה לאתר המינהלת והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

יש לפעול בהתאם לתקנות הכינוס – קישור לתקציר התקנות

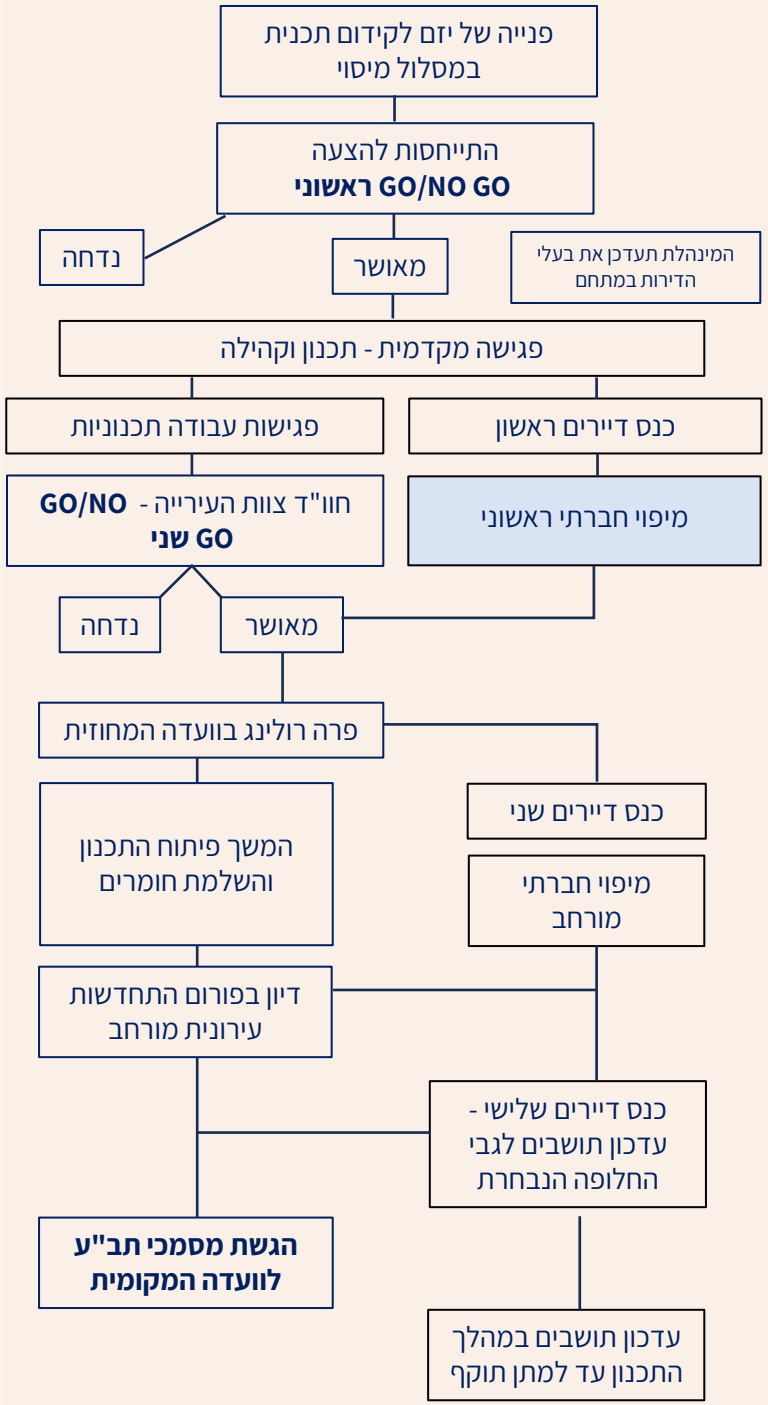
בסיום הכנס על היזם להעביר את פרוטוקול ומצגת הכנס למינהלת ההתחדשות העירונית
(ככלל, מינהלת ההתחדשות העירונית וגורמי עירייה אינם לוקחים חלק בכנס זה המאורגן ע"י היזם)

מיפוי חברתי ראשוני

על היזם להעביר מיפוי חברתי ראשוני לפי מדריך להכנת דו"ח חברתי של הרשות להתחדשות עירונית.

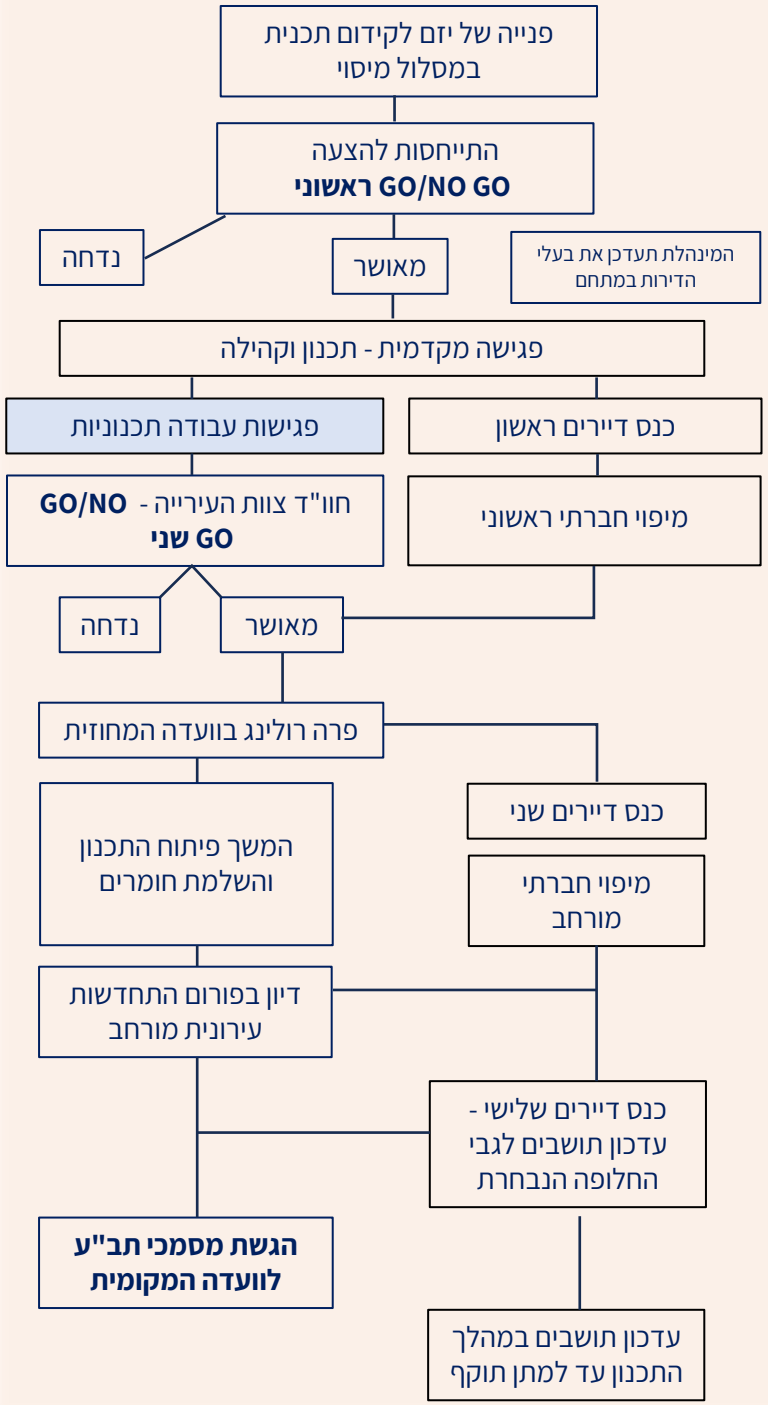
קישור למדריך החברתי

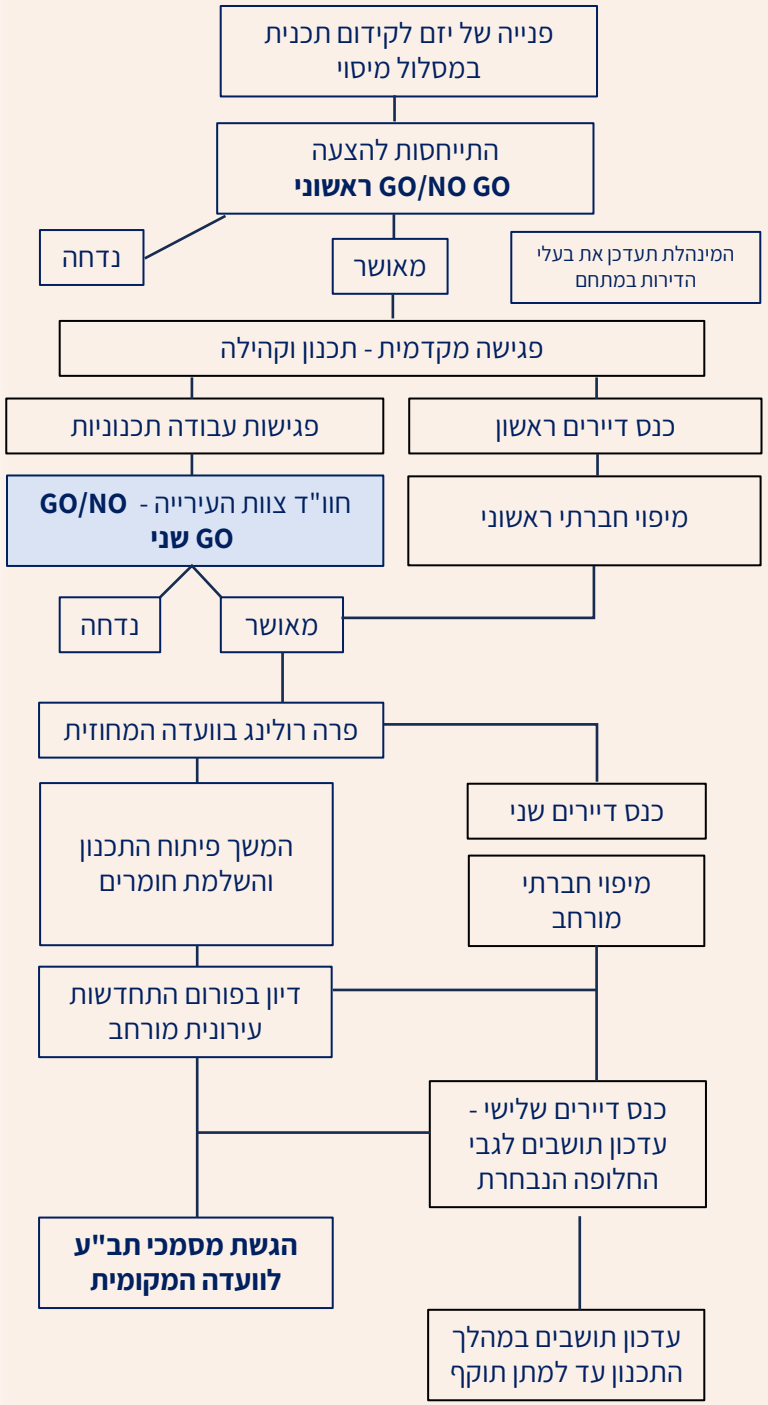
בשלב זה, יש להעביר נתונים ומסמכים בתחום החברתי-קנייני, ככל וקיימים, כפי שמפורט בטופס ההגשה המקוון שבקישור הבא: טופס חברתי קניני



פגישות עבודה תכנוניות

בהתאם לצורך והתקדמות תהליך התכנון, יתקיימו פגישות עבודה עם צוות התכנון בעירייה.





חוו"ד צוות מנהל הנדסה – בחינת חלופות תכנון

בהמשך לפגישות העבודה התכנוניות ועדכון חומרי התכנון בהתאם, צוות התכנון בעירייה יבצע בחינה לתכנון המוצע במתחם. הבחינה תיעשה מתוך ראייה תכנונית כוללת מול היבטי ההתחדשות השונים בעיר.

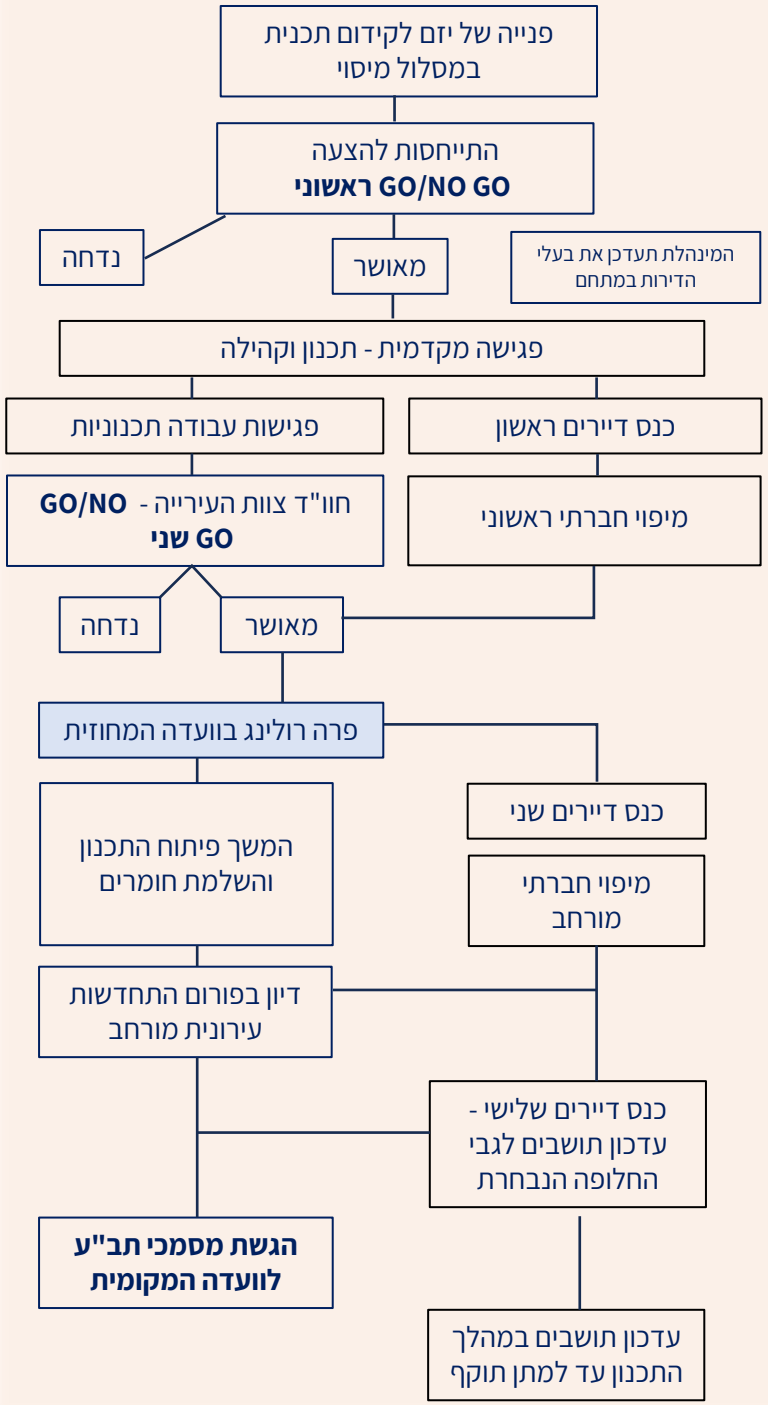
בסיום הבחינה, היזם יקבל תשובה עקרונית בנוגע להמשך קידום התוכנית – **GO/NO GO שני:**

GO - אישור עקרוני לחלופות המוצעות לקראת פרה רולינג בוועדה המחוזית.

NO GO - דחיית כל החלופות המוצעות וסיום הטיפול בבקשה.

רק במידה וניתנת תשובה חיובית (GO), מתקדמים לשלבים הבאים בתהליך.

תשובה חיובית (GO) בשלב זה אינה מקנה בלעדיות ליזם במתחם.

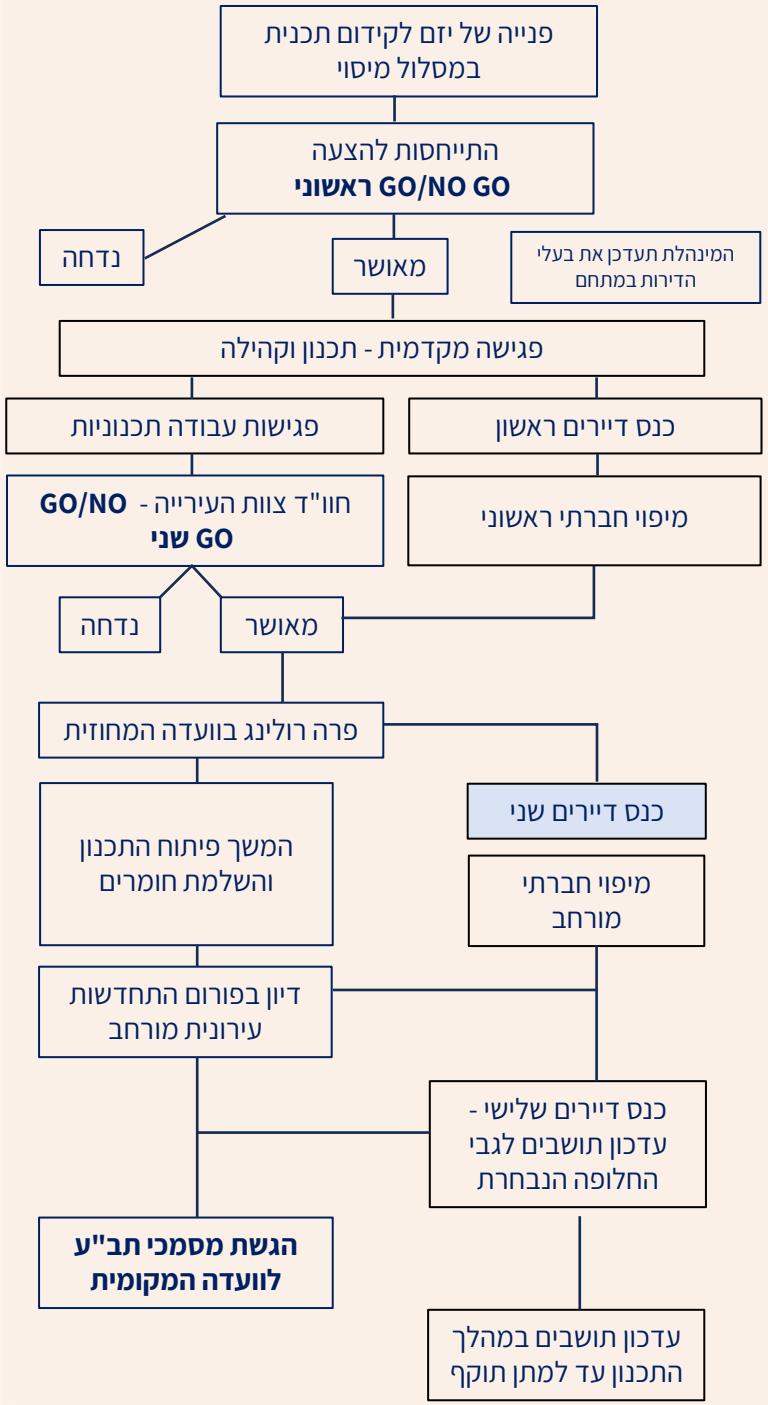


פרה-רולינג בוועדה המחוזית, רמ"י, הרשות להתחדשות עירונית (לפי הצורך בהנחיית העירייה ובתיאום מולה)

מטרת הדיון:

תיאום תכנון מול מוסדות המדינה –

הצגת חלופות התכנון וקבלת התייחסות להמשך עיבוד החלופה שתיבחר.



כנס דיירים שני

כנס דיירים שני יזומן ע"י היזם.

מטרת הכנס: הצגת התקדמות התהליך וחלופות התכנון, כחלק מתהליך גיבוש חלופה נבחרת.

משתתפים: תושבי המתחם, נציגי דיירים, יזם, יועץ חברתי ואדריכל הפרויקט.

הודעה על מועד הכנס ומיקומו יועברו מבעוד מועד למינהלת ההתחדשות העירונית.

בסיום הכנס על היזם להעביר את פרוטוקול ומצגת הכנס למינהלת ההתחדשות העירונית.
(ככלל, מינהלת ההתחדשות העירונית וגורמי עירייה אינם לוקחים חלק בכנס זה המאורגן ע"י היזם)

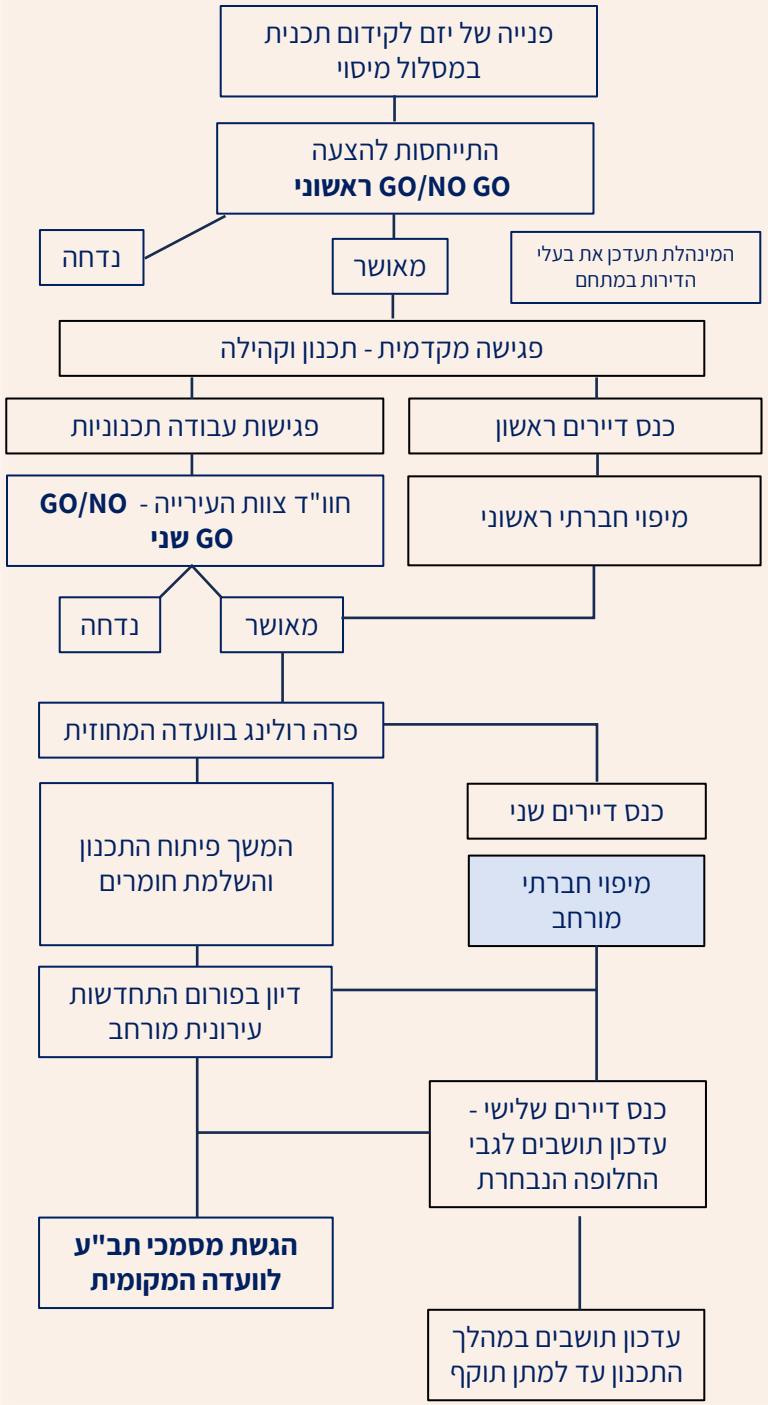
מיפוי חברתי מורחב

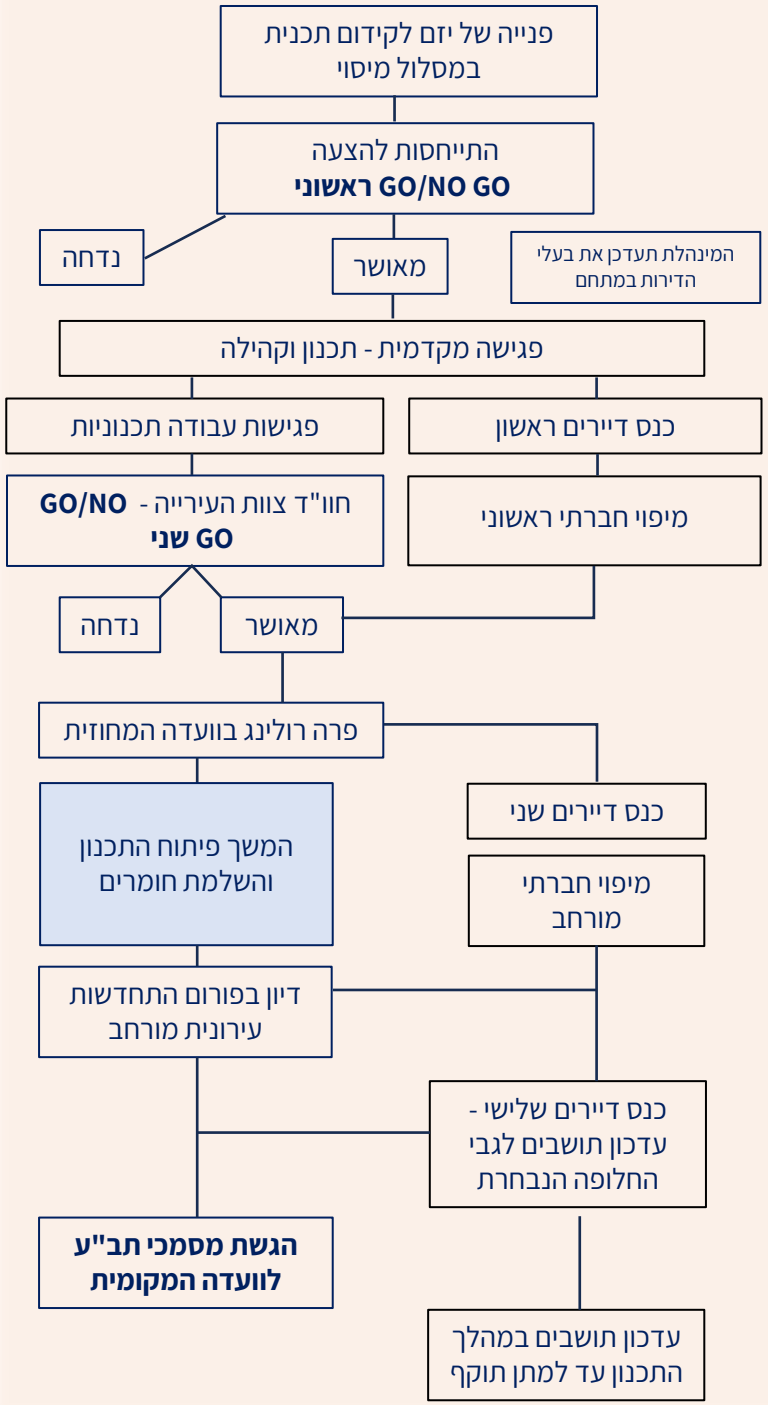
על היזם להעביר מיפוי חברתי מורחב לפי מדריך להכנת דו"ח חברתי של הרשות להתחדשות עירונית.

קישור למדריך החברתי

בשלב זה, יש להשלים נתונים ומסמכים בתחום החברתי-קנייני, באמצעות וכמפורט בטופס ההגשה המקוון שבקישור הבא: טופס חברתי קניני

(אותו הטופס משלב "מיפוי חברתי ראשוני", יש להשלים רק מסמכים שלא הועברו קודם).





המשך פיתוח התכנון והשלמת חומרים

יש לעדכן את התכנון בהתאם להתייחסות הוועדה המחוזית, ובהתאם לתובנות שעלו מכנס הדיירים השני ומהמיפוי החברתי המורחב.

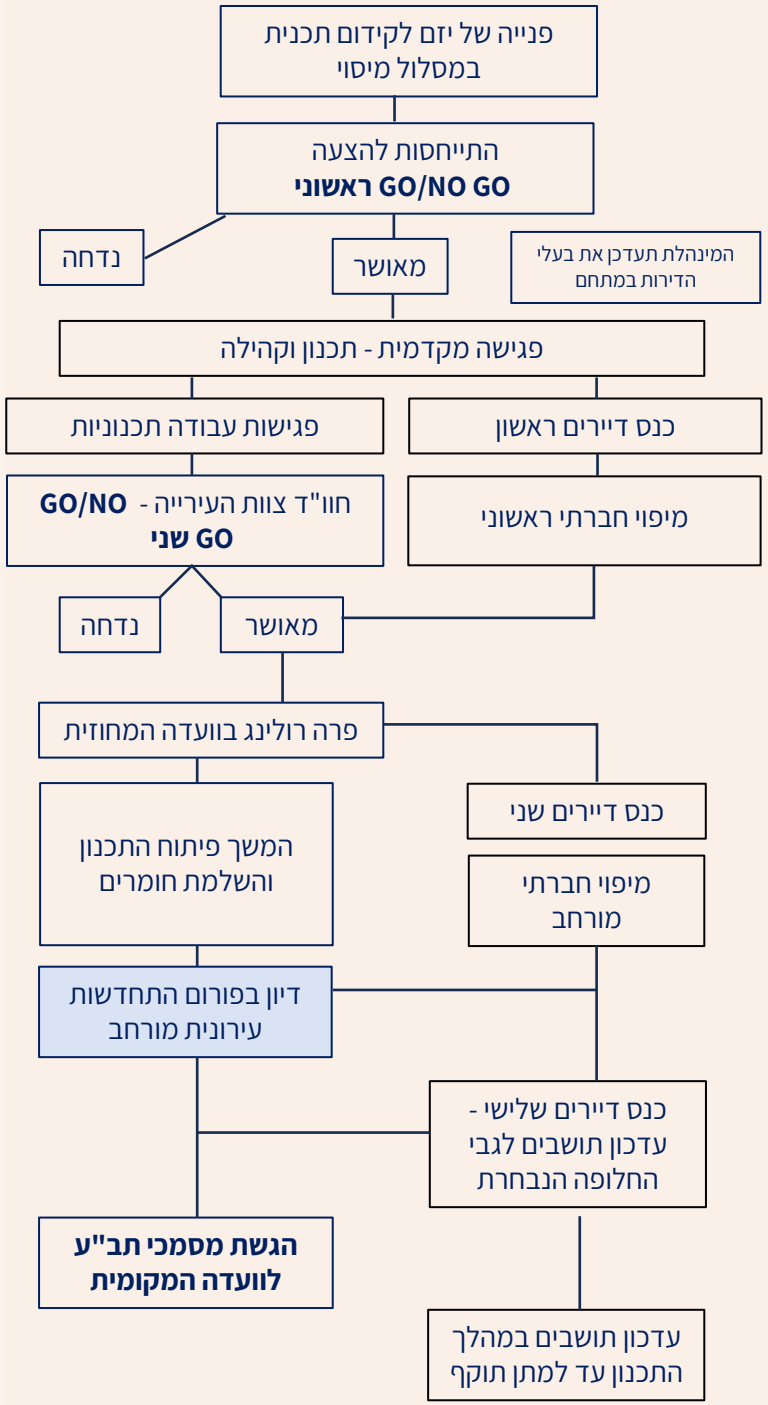
בנוסף, יש להעביר את המסמכים הבאים:

1. דו"ח כלכלי בהתאם לתקן 21 - לבדיקת שמאי מטעם העירייה.

(הערה: יש לשים לב לפרסום הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בנושא תמחור עלויות ארגון - קישור).

2. דו"ח פרוגרמת צורכי ציבור.
3. פרוטוקול כנס דיירים שני.

- פגישות עבודה יתקיימו בהתאם לצורך.



דיון בפורום התחדשות עירונית מורחב

מטרת הדיון: דיון בחלופות תכנון

משתתפים: יו"ר הועדה המקומית, מהנדסת העיר, אדריכלית העיר, מנהל אגף רישוי ובניה, מחלקת תכנון, מינהלת התחדשות עירונית, ראשי מינהלים - רווחה, קשרי קהילה, חינוך, תיפעול, יזם ואדריכל הפרויקט.

במידת הצורך יתקיימו מספר דיונים נוספים.

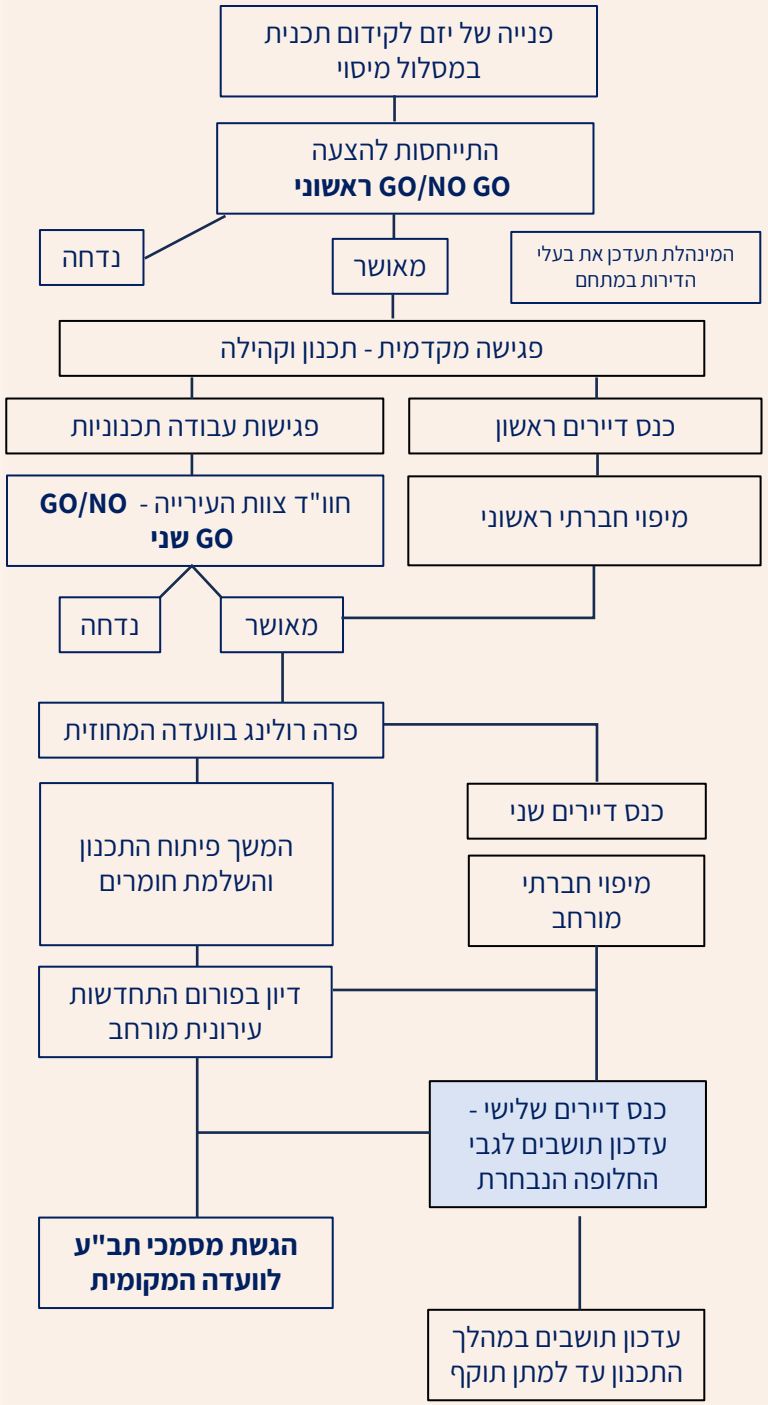
תנאים מקדימים לדיון:

1. השלמה וביצוע עדכונים לכל הנדרש כמפורט בשלבים המקדימים לשלב זה.
2. בחינת החומרים ע"י המינהלת וצוות התכנון בעירייה ומתן "אור ירוק" לדיון בפורום המורחב.

בסיום שלב זה, בהתאם להחלטת הפורום המורחב ולאחר בחירת חלופת תכנון מועדפת:

1. יינתן **אור ירוק להכנת והגשת מסמכי תכנית לוועדה המקומית.**
2. יינתן **אישור עקרוני לצורך הגשת בקשה להחלטה מקדמית במסלול מיסוי (יזמים),** קישור להגשת הבקשה - https://www.gov.il/he/service/request_for_preliminary_decision
3. יקודם **כתב התחייבות** עקרוני לטובת העירייה אשר חתימת היזם עליו תהווה תנאי להגשת מסמכי תב"ע לוועדה המקומית.
4. בכפוף לזכות להגיש תוכנית, **לא ייבחנו הצעות תכנוניות נוספות** במתחם זה לתקופה של 12 חודשים ממועד מתן אישור להגשת מסמכי תוכנית. במידה ולא יוגשו מסמכי תוכנית נדרשים במהלך המועד שנקבע, העיריה שומרת לעצמה את הזכות לבחון הצעות נוספות לגבי המתחם.

- אין בביצוע שלב זה כדי להוות אישור הועדה המקומית לביצוע תכנית התחדשות עירונית במתחם.



עדכון לגבי החלופה הנבחרת - כנס תושבים

מטרה הכנס: יידוע בעלי הדירות על התכנון המקודם מול מוסדות התכנון ומתן לוחות זמנים להמשך התהליך.

יש להדגיש לבעלי הדירות את הטמעת השינויים שנעשו בחלופות התכנון בעקבות שיתוף הציבור והדו"ח החברתי.

הודעה על מועד הכנס ומיקומו יועברו מבעוד מועד למינהלת ההתחדשות העירונית.

בסיום הכנס על היזם להעביר את פרוטוקול ומצגת הכנס למינהלת ההתחדשות העירונית.

- לאחר הכנס, יש להעביר אל מינהלת ההתחדשות העירונית את עמדת נציגות הדיירים בנוגע לתכנון המוצע ואישור ליזם לקדם תוכנית (בכתב).

הגשת מסמכי תב"ע לוועדה המקומית

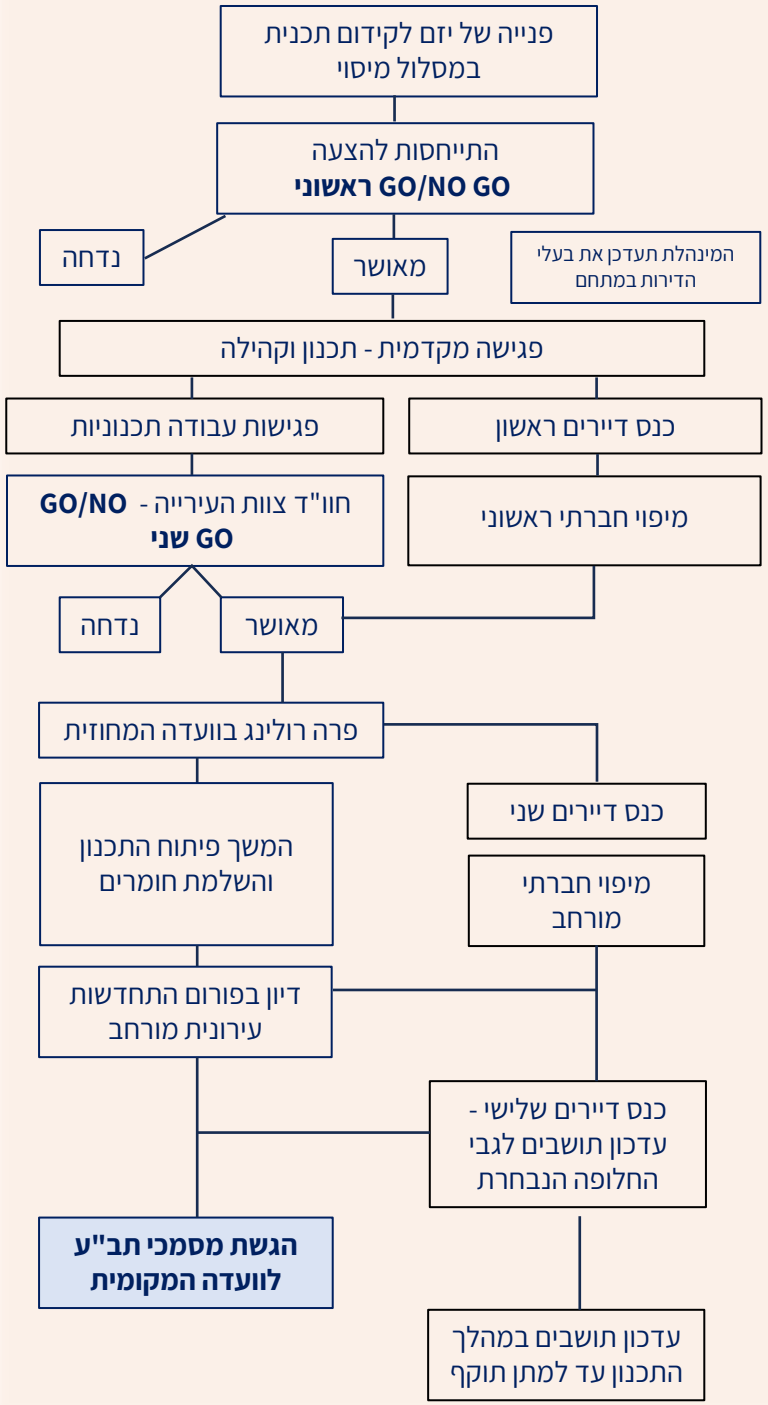
- הגשת מסמכים לוועדה המקומית בתיאום מחלקת תכנון ומינהלת ההתחדשות העירונית, בהמשך ישיר לסיכומים שהתקבלו בשלבים קודמים והחלופה הנבחרת.

  (אין להגיש לוועדה המחוזית מסמכי תב"ע טרם דיון וקבלת המלצת הוועדה המקומית).

- דיון בוועדה המקומית - המלצה לוועדה המחוזית להפקדת התוכנית. תנאי להמלצת הוועדה המקומית הינו אישור הדו"ח החברתי ע"י מינהלת ההתחדשות העירונית.

- לאחר קבלת המלצת הוועדה המקומית יש להגיש את מסמכי התוכנית לוועדה המחוזית לפי נוהל הגשת תוכניות וחוק התכנון והבניה.

- יש לעדכן את תושבי המתחם בשלבי התקדמות התוכנית עד אישורה הסופי.



עדכון תושבים במהלך התכנון עד למתן תוקף

לאחר הגשת מסמכי תב"ע לוועדה המקומית, היזם יעדכן את דיירי המתחם בסטטוס התכנוני בהתאם לשלבים עד למתן תוקף.

