

## נוהל היועצות מוקדמת עם הוועדה המקומית בטרם הגשת תכנית – נוהל פרה רולינג לתכניות חדשות (תכניות מפורטות / מתאריות / תב"ע)

**רקע:** הליך בחינה מוקדמת (פרה-רולינג) נועד על מנת ליתן ליוזם תכנית ולאנשי המקצוע מטעמו כלים בטרם הכנת תכנית חדשה, לרבות קבלת מדיניות העירייה, יעדי התכנון, כמות והיקף התשתיות הנדרשים ועוד.

הסדרת הליך הבחינה המוקדמת תתרום רבות לקידום התכנית במסגרת הטיפול הסטטוטורי, החל משלב ההגשה. ותסייע בחיזוק הוודאות ביחס למוצע בתכנית. מעבר לכך, בהינתן תכנית אשר לאחר הליך הבחינה המוקדמת יתגלו סיכויים גבוהים לדחייתה בוועדה המקומית, יזכה יוזם התכנית לכלכל צעדיו לעניין התכנית כשלפניו תמונה ברורה יותר ביחס לעמדת הוועדה, ובכך לחסוך משאבים רבים.

המתווה אשר יוצג בסיום הליך הפרה-רולינג הינו מחייב בשלבים המוקדמים, בטרם השלמת המסמכים והגשתם לוועדה המקומית. הנוהל החדש יסייע בחשיפת צוות ההנדסה לפרטי התכנית הרלוונטיים, לרבות צרכים והעדפות של בעלי העניין בתכנית. במסגרת ההליך, ניתן יהיה לקבוע, בין היתר, כי ישנה חובת היועצות עם גופים המייצגים אינטרסים ציבוריים, בהתאם לנסיבות התכנית, וזאת בשלב גיבוש התכנית ו/או ייזומה ברשויות התכנון, וטרם הגשתה. בנוסף, הליך הפרה-רולינג יסייע לגבש, במידת הצורך, חלופות תכנון נוספות, בטרם תיקבע החלופה הנבחרת שתוגש לוועדה.

מתכונתן של ישיבות הפרה-רולינג שיערכו בוועדה המקומית ייקבעו בהתאם לאופי התכנית. ככלל, ישיבות פרה רולינג מתקיימות באגף ההנדסה בעיריית רמלה, בהשתתפות מהנדסת העיר, אינג' זיאנה סולובייצ'ק, מנהלת אגף התכנון העירוני, הגב' אפרת כהן ומשתתפים נוספים, כאמור בהתאם למאפייני התכנית ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית.

### בטרם הגשת תכנית לוועדה המקומית, יש לבצע את הצעדים הבאים:

1. **בשלב התכנון הראשוני, יש לפעול להצגת כלל המידע התכנוני הרלוונטי לשינוי המוצע:** הנפקת **דף מידע תכנוני** מקדים לבחינת התכניות החלות והוראותיהן, וידוא התאמה לתכניות המתאר המאושרות, ביניהן **לה/1000** על שינוייה, לרבות ביחס להוראות המקדימות להכנת תכנית, וכן ביחס למתחם התכנון ולמסמכי המדיניות הרלוונטיים.
2. קביעתן של ישיבות הפרה-רולינג תתבצע באמצעות מייל לגב' מירב קלדרון, מזכירת מהנדסת העיר בכתובת **meyrav@ramla.muni.il** (טלפון: 08-9771564) **בלבד**, לצד עותק לגב' אפרת כהן, מנהלת

התכנון בעיר, בכתובת [efratc@ramla.muni.il](mailto:efratc@ramla.muni.il). במסגרת הפנייה, יש לציין את מטרת הישיבה, פרטי המקרקעין מושא הפנייה ומטרת התכנון בצירוף מסמכים רלוונטיים על פי הצורך, לרבות דף מידע תכנוני מקדים.

ניתן להוריד את טופס הבקשה לקבלת מידע תכנוני באתר האינטרנט של עיריית רמלה –

<http://handasa.ramla.muni.il/departments/tichnun.aspx>

3. על יוזם התכנית ומי מטעמו להצטייד במסמכים הבאים לקראת ישיבת הפרה-רולינג:

א. נתונים על זכויות קיימות מאושרות ודף מידע תכנוני מקדים. הנפקת המידע תבצע באמצעות המידענים של אגף ההנדסה (מר מוטי יעקוב ו/או גב' עדי מזרחי) בכפוף לתשלום אגרה על פי חוק\*.

ב. צילומים מהשטח של המקרקעין מושא התכנית והמבנים/מגרשים הסמוכים לו.

ג. רקע מדידה עדכנית;

ד. פירוט עיקרי הוראות התכנית המוצעת ונתונים כמותיים;

ה. בינוי מוצע;

ו. ככל שמדובר בתכנית המציעה בניית מבנה חדש, יש להציג הדמיות המציגות את כל חזיתות המבנה, כולל פירוט חומרי גמר. את ההדמיות יש לשתול בצילום הסביבה באופן המציג את הפרויקט על רקע כל המבנים הגובלים;

ההדמיות יהוו חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ויש להטמיען בנספח הבינוי.

כלל החומרים המפורטים לעיל יוגשו לוועדה המקומית עד 7 ימים בטרם מועד הדיון. אי הגשת מסמכים בהתאם הינה עילה לאי קיום הדיון במועדו.

4. א. ככל שמדובר בתכניות גדולות ו/או משמעותיות, על יוזם התכנית להציג סיכום דיון מדיניות מקדים, אשר נערך אצל קובעי המדיניות/מקבלי ההחלטות בעיר (ראש העיר, מהנדסת העיר וכיו"ב).

ב. רצוי להכין מצגת לכל פרויקט במסגרת ההיערכות לישיבה. כמו כן, רצוי להצטייד במצגת עם פרטי הפרויקט, כאשר לגבי תכניות משמעותיות (היקף יח"ד גבוה, תשתיות עירוניות, בינוי בינוי, תמ"א 38 וכדומה), על יוזם התכנית חובה להצטייד במצגת זו.

• ההנחיות לעריכת המצגת ואופן הצגתה מפורטים בנספח לנוהל זה.

רשמה: אפרת כהן

הנוהל אושר להפעלה ביום 12.07.2017.



\*

החייב בגין מידע תכנוני קבוע בחוק העזר העירוני והתשלום יבוצע בהתאם לקבוע בחוק ולפי תעריף שיעודכן מעת לעת. רצ"ב חוק העזר והקטע הרלוונטי ממנו לעניין התשלום בגין מידע תכנוני.

**תקנות התכנון והבניה (מסירת מידע), תשמ"ט-1989**

סכומי ההאגרות הנקובות בסעיף 4(א) לתקנות הנ"ל יוצמדו כדלקמן:

190.75

לכל חלקה שלגביה נמסר מידע

306.21

היו החלקות שלגביהן נמסר המידע בשטח קרקע רצוף -

99.39

(א) ל-2 החלקות הראשונות

(ב) לכל חלקה נוספת



## נספח לנוהל פרה רולינג -

### ועדה מקומית רמלה

- פגישות עבודה בין צוות התכנון לנציגי הועדה המקומית תלוונה במצגת המתארת את הפרויקט
- באופן בהיר וממצה. המתכננים יציגו את נדבכי הפרויקט בעזרת שרטוטים, הדמיות ודיאגרמות, לרבות ההקשרים הסביבתיים הרלוונטיים.
- על ההצגה להיות בהירה ומקיפה, על מנת שלנציגי הועדה יהיו כל הכלים להבין ולנתח את הפרויקט.
- משך ההצגה לא יעלה על חמש עשרה דקות.
- כל פרויקט דורש אופן הצגה אחר, בהתאם לגודלו ;

### 1. תכניות התחדשות מכח ס. 23 לתמ"א 23 על תיקוניה תכניות הכוללות עד – 200 יח"ד.

- 1.1 הצגת חלופת מימוש הזכויות על פי התמ"א על תיקוניה+לה/ 42/1000 , יכלול: תיאור כללי של הפרויקט, מטרותיו, גודלו והמהלכים הנדרשים לקיומו.
- 1.2 הצגת ההקשרים עירוניים ומרחביים: כל פרויקט מתוכנן בתוך קונטקסט, עירוני או אחר. על המתכננים להציג את סביבת הפרויקט ואת מיקומו בסביבה הקרובה (שכונה/מתחם).
- 1.3 הצגת המצב הקיים:

א. מצב סטטוטורי קיים, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.

ב. צילומי אוויר עדכניים של האתר, צילומי האתר וסביבתו.

ג. נתונים כמותיים: צפיפות ממוצעת באזור, גובה מבנים ממוצע באזור.

### 1.4 הצגת המימוש מכוח הזכויות המאושרות לחיזוק מבנים:

א. חישוב כמותי של הזכויות הקיימות ופילוחים על פי התכניות הזכויות המקנות זכויות אלה בחלופת חיזוק המבנה/ים ובחלופת פינוי- בינוי.

ב. הצגת חלופות מימוש בחלופת חיזוק המבנים ובחלופת הפינוי-בינוי.

ג. ניתוח כלכליות הפרויקט בשתי החלופות.

## 1.5 הצגת התכנית המוצעת במקרה של אי כדאיות כלכלית בסעיף 4 לעיל הכוללות עד 200 יח"ד:

- א. מצב מוצע, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.
- ב. שרטוטי הפרויקט: תכניות, חתכים וחזיתות. השרטוטים יכללו התייחסות לסביבה (חתכי בניינים סמוכים, חתכי רחוב, תכניות הכוללות את הסביבה).
- ג. הדמיות של הפרויקט. על ההדמיות להציג את הפרויקט ואת סביבתו.
- ד. נתונים כמותיים: קיבולת, צפיפות, שטחים עיקריים, יחסי ברוטו/נטו, מספר יחידות דיור, שטחי ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה, גובה.
- ה. השוואה בין המצב הקיים למצב המוצע, לרבות השוואה של הנתונים הכמותיים בסעיף ו. נספחים וסימון מגבלות: נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח נופי וסביבתי, שימור (במידה שנדרש), עצים ואלמנטים קיימים אחרים הדורשים התייחסות, טופוגרפיה.
- ז. כל התאומים הנדרשים עם גורמים אחרים והאם בוצעו.

## 2. תכניות ששטחן עד 30 דונם, שטחי תעסוקה ומסחר עד 15,000 מ"ר או כוללות עד

### 200 יחידות דיור

- 2.1 הצגת הפרויקט: תיאור כללי של הפרויקט, מטרותיו, גודלו והמהלכים הנדרשים לקיומו.
- 2.2 הקשרים עירוניים ומרחביים: כל פרויקט מתוכנן בתוך קונטקסט, עירוני או אחר. על המתכננים להציג את סביבת הפרויקט ואת מיקומו בסביבה הקרובה (שכונה/מתחם).

### 2.3 הצגת המצב הקיים:

- א. מצב סטטוטורי קיים, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.
- ב. צילומי אוויר עדכניים של האתר, צילומי האתר וסביבתו.
- ג. נתונים כמותיים: צפיפות ממוצעת באזור, גובה מבנים ממוצע באזור.

### 2.4 הצגת המצב המוצע:

- א. מצב מוצע, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.
- ב. שרטוטי הפרויקט: תכניות, חתכים וחזיתות. השרטוטים יכללו התייחסות לסביבה (חתכי בניינים סמוכים, חתכי רחוב, תכניות הכוללות את הסביבה).
- ג. הדמיות של הפרויקט. על ההדמיות להציג את הפרויקט ואת סביבתו.
- ד. נתונים כמותיים: קיבולת, צפיפות, שטחים עיקריים, יחסי ברוטו/נטו, מספר יחידות דיור, שטחי ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה, גובה.

- ה. השוואה בין המצב הקיים למצב המוצע.
- ו. נספחים וסימון מגבלות: נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח נופי וסביבתי, שימור (במידה שנדרש), עצים ואלמנטים קיימים אחרים הדורשים התייחסות, טופוגרפיה.
- ז. כל התאומים הנדרשים עם גורמים אחרים והאם בוצעו לרבות תאום מוקדם עם ראש העיר ו/או נציגי העירייה.

**3. תכניות ששטחן מעל 30 דונם, שטחי תעסוקה ומסחר מעל 15,000 מ"ר או כוללות**

**יותר מ - 200 יחידות דיור**

- 3.1 הצגת הפרויקט: תיאור כללי של הפרויקט, מטרותיו, גודלו והמהלכים הנדרשים לקיומו.
- 3.2 הקשרים עירוניים ומרחביים: כל פרויקט מתוכנן בתוך קונטקסט, עירוני או אחר. על המתכננים להציג את סביבת הפרויקט ואת מיקומו במרחב העירוני והמטרופוליני.
- 3.3 הצגת המצב הקיים:**

- א. מצב סטטוטורי קיים, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.
- ב. צילומי אויר עדכניים או הדמיות גושניות של האתר וסביבתו.
- ג. צילומי האתר
- ד. נתונים כמותיים של המצב הקיים: קיבולת, צפיפות, מצאי שטחים ציבוריים, מצאי שטחים ציבוריים פתוחים, גבהים.

**3.4 הצגת המצב המוצע:**

- א. מצב מוצע, משורטט לפי נוהל מבא"ת, כולל סביבת הפרויקט.
- ב. שרטוטי הפרויקט: תכניות, חתכים, חתכי רחובות וחזיתות. על השרטוטים לכלול את
- ג. סביבת הפרויקט.
- ד. הדמיות גושניות של הפרויקט בקונטקסט העירוני.
- ה. השתלות הפרויקט בצילומים וצילומי אויר עדכניים של האתר וסביבתו.
- ו. נתונים כמותיים: קיבולת, צפיפות, שטחים עיקריים, יחסי ברוטו/נטו, מספר יחידות דיור, שטחי ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה, גבהים.
- ז. השוואה גרפית וכמותית בין המצב הקיים והמצב המוצע.
- ח. השלכות הפרויקט על שטחי ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, השלכות תחבורתיות.



- ט. נספחים מגבלות : נספח תחבורה, נספח תשתיות, נספח נופי וסביבתי, שימור (באם נדרש) עצים ואלמנטים קיימים הדורשים התייחסות, טופוגרפיה, סימון מגבלות הנובעות מתכניות ארציות, מחוזיות ומקומיות בתוקף.
- י. כל התאומים הנדרשים עם גורמים אחרים והאם בוצעו לרבות תאום מוקדם עם ראש העיר ו/או נציגי העירייה.

**רשמה : אפרת כהן**

