

מדיניות הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית לפינוי בינוי
מועצה מקומית אזור

מסמך זה מהווה מדיניות הרשות המקומית באשר להצטרפותה כמגישת תכנית לפינוי בינוי במועצה המקומית אזור.
מדיניות זו אושרה בישיבת מועצה מספר 07-2025 מתאריך 24/06/2025.

1. בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), רשאית הרשות המקומית, להכין ולהגיש תכנית, לרבות תכנית להתחדשות עירונית; החלטת הרשות המקומית בנוגע להכנתה והגשתה של תכנית צריך שתתקבל על-ידי מועצת העיר של הרשות המקומית.
2. לעיתים, מתבקשת הרשות המקומית להצטרף כמגישת תכנית גם בתכניות להתחדשות עירונית אותן מקדמים יזמים פרטיים מטעם בעלי הדירות, וזאת על מנת להתגבר על קשיים ו/או מורכבויות תכנוניות אשר מונעות קידומן של תכניות לרבות מצבים בהם קיימים שטחי ציבור נרחבים בתחומי התכנית.
3. מטרת מסמך מדיניות זה הינה לקבוע כללים וקריטריונים לשם הצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית יחד עם יזם בתכניות להתחדשות עירונית במסלול מיסוי.
4. החלטה על הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית, תתקבל בפני מליאת המועצה, אשר תקיים דיון במהלכו תשקול את השיקולים המנויים בסעיף 4.2 להלן, ובלבד כי התקיים תנאי הסף המפורט בסעיף 4.1 להלן:

4.1 תנאי סף להצטרפות הרשות המקומית הוא בחינה של המינהלת להתחדשות עירונית את זיקתו של היזם לפרויקט והיקף ההסכמות של בעלי הדירות להצטרפות לתכנית, לפחות בשעורים הקבועים בסעיף 2 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016: הסכמה של "בעלי דירות שבבעלותם 60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית לפחות, ובלבד שבכל בית משותף במתחם תהיה הסכמה של 50% מבעלי הדירות לפחות להגשת התכנית". המלצת המינהלת להתחדשות עירונית לצרכי תנאי סף שבסעיף זה, תינתן לאחר שבחנה את שעור ההסכמות של בעלי הדירות, ותעשה בין היתר בהתאם לנוהל יזמים של הרשות המקומית לבחינה חברתית-קניינית, כפי שיהיה בתוקף בעת הדיון בפני מליאת המועצה.

4.2 השיקולים הנוספים שתשקול הרשות המקומית, בהתקיים תנאי הסף שלעיל:

- א. קבלת המלצה בכתב ממנהל ההתחדשות עירונית ברשות המקומית אזור ומהנדס העיר אשר יתייחסו בהמלצתם לתועלת הציבורית של התכנית; להכרזה מקדמית למתחם על ידי הרשות להתחדשות עירונית (ככל וקיימת); לשטחים הציבוריים הקיימים במסגרת התכנית וליצירת שטחים ציבוריים חדשים; לחיזוק פיתוח המרחב העירוני; לחידוש המרחב הציבורי; להתאמת התכנית למסמכי מדיניות להתחדשות עירונית של מועצה מקומית אזור; להיבטים הכלכליים והשמאים של התכנית ובמסגרת זאת בין היתר האם כלכליות הפרויקט תאפשר תשלום היטל השבחה וכן באשר לחשיפה להגשת תביעות לירידת ערך.
- ב. קיומם של שטחי ציבור נרחבים במצב הנכנס (הקיים) בתחומי הקו הכחול של התכנית.

הנדסה הוועדה המקומית לתכנון ובניה



ג. בקשה ו/או המלצה של כל אחד מהרשויות שלהלן: הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות להתחדשות עירונית.

5. מובהר בזאת כי רשימת התנאים לעיל אינה רשימה סגורה וממצה ולרשות המקומית עומדת הזכות להוסיף תנאים ושיקולים על פי שיקול דעתה.
6. למרות האמור לעיל, יובהר כי למועצה שמור שיקול הדעת להחליט כי הרשות המקומית תצטרף כמגישת התכנית, אף אם לא מתקיים תנאי הסף שבסעיף 4.1 לעיל, ובלבד שהתקבלה חוות דעתם של המינהלת להתחדשות עירונית ומהנדס העיר, לפיה לאחר בחינת מכלול השיקולים שיפורטו להלן, אין מניעה להצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית. במצב זה החלטת המועצה תהיה מנומקת ותביא בכלל הנימוקים את הטעמים המיוחדים, לרבות אלו העולים מחוות הדעת כאמור.

בין השיקולים אותם תבחן המינהלת לשם המלצה יעמדו הקריטריונים הבאים:

- 6.1 במקרה בו ניכרת הסכמה רחבה של בעלי הדירות בכלל שטח התכנית המעוניינים בהתחדשות עירונית, לרבות באמצעות כתב הסמכת נציגות, וזאת אף ללא קשר ליזם מסויים המקדם את התכנית.
 - 6.2 במקרה בו התבקש היזם על ידי הגורמים המקצועיים לפעול להרחבת גבולות התכנית, וטרם עלה בידו של היזם לגבש הסכמות עם בעלי הדירות הנוספים, ובלבד שאין התנגדות מצד בעלי הדירות לעצם ביצוע התחדשות עירונית במקרקעין שבבעלותם.
 - 6.3 במקרה שניכר כי הליך הארגון וגיבוש ההסכמות והחתימות על הסכמים נעשה באופן תקין ומשביע רצון, וכי לא הועלתה טענה מצד בעלי הדירות המסרבים לחתום בדבר החתמה פוגענית ו/או טענה העולה כדי סירוב שהוא סביר בהתאם לחוק עידוד מיזמים.
- הקריטריונים דלעיל אינם מצטברים ואינם מהווים רשימה סגורה וממצה, והבחינה על ידי המינהלת תעשה בהתאם לנסיבות העניין ולגופם של דברים.
7. מובהר בזאת כי הרשות המקומית שומרת לעצמה את שיקול הדעת שלא להצטרף לתכנית ולבחון כל מקרה לגופו, וזאת אף אם התמלאו כלל התנאים האמורים בנהל זה.

מסמך מדיניות זה ייבחן מחדש בהתאם לצורך, לאור שינויים בצרכי העיר ובהתאם לדין ולפסיקה.