



מדיניות הצטרפות עיריית יהוד-מונוסון כמגישת תכנית לפינוי-בינוי

מסמך זה מהווה מדיניות הרשות המקומית באשר להצטרפותה כמגישת תכנית לפינוי-בינוי ביהוד-מונוסון.

מדיניות זו אושרה לראשונה בישיבת מועצת העיר מספר 1/25 מתאריך 6/1/2025.

עדכון המדיניות אושר בישיבת מועצה מספר 7/25 מתאריך 9/5/2025.

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 בעמידת היזם בתנאי הסף להגשת תכנית 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, בתכניות להתחדשות עירונית המקודמות על ידי יזמים ו/או בעלי הזכויות במקרקעין.

4. החלטה על הצטרפות הרשות המקומית כמגישה לתכנית, תתקבל בפני מליאת מועצת העיר, 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 התחדשות עירונית את זיקתו של היזם לפרויקט והיקף ההסכמות של בעלי הדירות להצטרפות לתכנית, לפחות 50% מבעלי הדירות במתחם חתמו על עסקת פינוי בינוי (הסכם מלא). המלצת המינהלת להתחדשות עירונית לצרכי תנאי סף שבסעיף זה, תינתן לאחר שבחנה את שעור ההסכמות של בעלי הדירות, ותעשה בין היתר בהתאם ל"נוהל יזמים" של המינהלת לבחינה חברתית-קניינית, כפי שיהיה בתוקף בעת הדיון בפני מליאת מועצת העיר.

4.2 השיקולים הנוספים שתשקול העירייה, בהתקיים תנאי הסף שלעיל, הינם בין היתר:

א. קבלת המלצה בכתב ממנהל מינהלת התחדשות עירונית יהוד-מונוסון וממהנדסת העיר אשר יתייחסו בהמלצתם, בין היתר, לתועלת הציבורית של התכנית; להתאמת התכנית לתכנית האב להתחדשות עירונית (תכנית ליבת העיר); להכרזה מקדמית למתחם על ידי הרשות להתחדשות עירונית (ככל וקיימת); לשטחים הציבוריים הקיימים במסגרת התכנית וליצירת שטחים ציבוריים חדשים; לחיזוק פיתוח המרחב העירוני ולחידושו; לפריסת התכנית על גבי מספר מגרשים וחלקות (ככלל הרשות לא תצטרף כיוזמת לתכנית החלה על מגרש בודד, אלא אם יש שיקולים רחבים המצדיקים זאת);

ב. בקשה ו/או המלצה של כל אחת מהרשויות שלהלן שבגללן נדרשת הצטרפות העירייה כמגישה, בין השאר: הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר 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 העירייה עומדת הזכות להוסיף תנאים ושיקולים על פי שיקול דעתה.

6. למרות האמור לעיל, יובהר כי למועצת העיר שמור שיקול הדעת להחליט כי העירייה תצטרף כמגישת התכנית, אף אם לא מתקיים תנאי הסף שבסעיף 4.1 לעיל, ובלבד שהתקבלה חוות דעתם של מנהל מינהלת התחדשות עירונית ומהנדסת העיר, לפיה לאחר בחינת מכלול השיקולים שיפורטו להלן, אין מניעה להצטרפות העירייה 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 ומהנדסת העיר לשם המלצה יעמדו הקריטריונים הבאים:

6.1 במקרה בו ניכרת הסכמה רחבה של בעלי הדירות בכלל שטח התכנית המעוניינים בהתחדשות עירונית, לרבות באמצעות הצגת כתב הסמכת נציגות, אישור מינוי עו"ד מייצג דיירים, חברה מארגנת וכדומה, 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. כל זאת ייעשה בין השאר באמצעות אישור והוכחת היזם (באמצעות ב"כ היזם/ב"כ הדיירים) כי פעל בהתאם לכל הוראות הדין לעניין החתמת בעלי דירות על עסקת פינוי ובינוי, ובכלל זה כינוס בעלי הדירות והצגת מסמך עיקרי העסקה בפניהם טרם חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה, תרגום המסמכים הרלוונטיים לבעל דירה שאינו דובר עברית, מסירת הודעה לכל בעלי הדירות בדבר חתימת עסקה ראשונה, מסירת עותק ההסכם לכל אחד מבעלי הדירות שחתם עליו והצעת פתרונות מותאמים לקשישים, וב"כ היזם אישר זאת.

הקריטריונים דלעיל אינם מצטברים ואינם מהווים רשימה סגורה וממצה, והבחינה על ידי הצוות המקצועי תעשה בהתאם לנסיבות העניין ולגופם של דברים.

7. ככל ותחליט העירייה להצטרף כאמור כמגישת התכנית:

7.1 היזם יחתום על מסמך **כתב התחייבות טרום-תב"ע** (המסדיר, בין היתר, את עקרונות ביצוע התועלות הציבוריות בהתאם להוראות התכנית), וזאת טרם הצטרפות הרשות המקומית כמגישת התכנית.

7.2 היזם יחתום על מסמך **כתב שיפוי** כנגד תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, וזאת כתנאי לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

7.3 כחלק מכתב ההתחייבות (כאמור בסעיף 7.1), היזם יצהיר על ידו כי הוא **מתחייב לשאת בכל עלויות הליכי התכנון** מכוח התכנית על חשבונו באופן בלעדי, ללא אפשרות קבלת תמורה כלשהי ו/או קיזוז ו/או הפחתה מתשלומים ו/או היטלים ו/או אגרות שעל היזם לשאת בהם לטובת העירייה ו/או הוועדה המקומית.



7.4 כחלק מכתב ההתחייבות (כאמור בסעיף 7.1), היזם יצהיר על ידו כי ידוע לו והוא מסכים כי ככל שיידרש על ידי העירייה, הוא יקיים **מפגשי שיתוף ויידוע ציבור בעלי הזכויות**, בתיאום מלא עם המינהלת, לכל הפחות בסמיכות למועדים שלהלן: דיון בוועדה המקומית, בתקופת הפקדת התכנית, לאחר מתן תוקף וטרם קבלת היתר הבנייה.
בנוסף על כך יתחייב היזם כי **הודעות העדכון** שיוציא היזם לבעלי הזכויות יהיו בתיאום מראש עם המינהלת.

8. מובהר בזאת כי העירייה שומרת לעצמה את שיקול הדעת שלא להצטרף לתכנית ולבחון כל מקרה לגופו, וזאת אף אם התמלאו כלל התנאים האמורים בנהל זה.

9. הרשות המקומית תהיה רשאית לחזור בה מהצטרפותה וחתימתה כמגישת התכנית, ולבקש למשוך אותה בכל שלב.

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