

מדיניות הצטרפות העירייה כמגישת תכנית לפינוי בינוי אור – יהודה

מסמך זה מהווה מדיניות הרשות המקומית באשר להצטרפותה כמגישת תכנית לפינוי בינוי באור יהודה. מדיניות זו אושרה בישיבת מועצה מספר 19/18 מתאריך 30/12/2018.

בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "החוק") לרשות מקומית, קיימת סמכות להכין ולהגיש תכנית; החלטת רשות בנוגע להכנתה והגשתה של תכנית צריך שתתקבל על-ידי מועצת הרשות המקומית. מדיניות זו באה לקבוע כללים בנוגע להצטרפות הרשות המקומית כמגישת תכנית יחד עם יזם בתכניות פינוי ובינוי.

מדיניות זו קובעת כי בכדי שהעירייה תצטרף כמגישת לתכנית, יש לקיים דיון במועצת העירייה ובה לדון בהצטרפות. בין השיקולים שינחו את המועצה בהחלטתה יהיו השיקולים שלהלן:

1. קבלת המלצה בכתב ממנהלת להתחדשות עירונית אור יהודה 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 אור יהודה; להיבטים הכלכליים והשמאים של התכנית ובמסגרת זאת בין היתר האם כלכליות הפרויקט תאפשר תשלום היטל השבחה וכן באשר לחשיפה להגשת תביעות לירידת ערך.
2. קיומם של שטחי ציבור נרחבים מאוד במצב הנכנס.
3. קבלת הסכמה של 75% ומעלה מהדיירים בפרויקט בהסכם סופי וחתום בין היזם לדיירים. יובהר כי תנאי זה גמיש וניתן לקבל החלטה על הצטרפות גם אם יש חתימות על הסכם סופי של פחות מ- 75% מהדיירים במתחם, ובהתאם לשיקול דעת מועצת העיר, במצב זה יינתן משקל משמעותי להמלצת מנהלת ההתחדשות העירונית ומהנדס העיר.
4. בקשה ו/או המלצה של כל אחד מהרשויות שלהלן: הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיר ו/או הועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או הרשות להתחדשות עירונית.

הערות:

יובהר כי למועצה שמור שיקול הדעת להחליט שהעירייה לא תצטרף כמגישת התכנית. כן יובהר כי הרשימה שלעיל אינה רשימה סגורה ולמועצה שמור שיקול דעת להחליט על הצטרפות העירייה גם אם במכלול השיקולים שלעיל עולה כי אין להצטרף כמגישת התכנית. במצב זה החלטת המועצה תהיה מנומקת ומטעמים מיוחדים.

ניתן יהיה לבחון מדיניות זו מחדש לאור שינויים והתפתחויות בדין.