

# תכנון פרויקט לפינוי ובינוי

עו"ד שהם קרן  
נדל"ן תכנון ובניה

# הסמכות לאשר תכנית לפינוי ובינוי

סוג התכנית	גורם מאשר
תמ"ל	וותמ"ל/לממשלה
תכנית מתאר כוללנית להתחדשות עירונית/תכנית לפינוי ובינוי מפורטת	ועדה מחוזית
תכנית מפורטת לפינוי ובינוי (ועדה מקומית עצמאית מיוחדת על-פי סעיף 62א(א2))	ועדה מקומית

# הרוב הדרוש להגשת תכנית

1

הגדרה של "מגיש תכנית" בסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

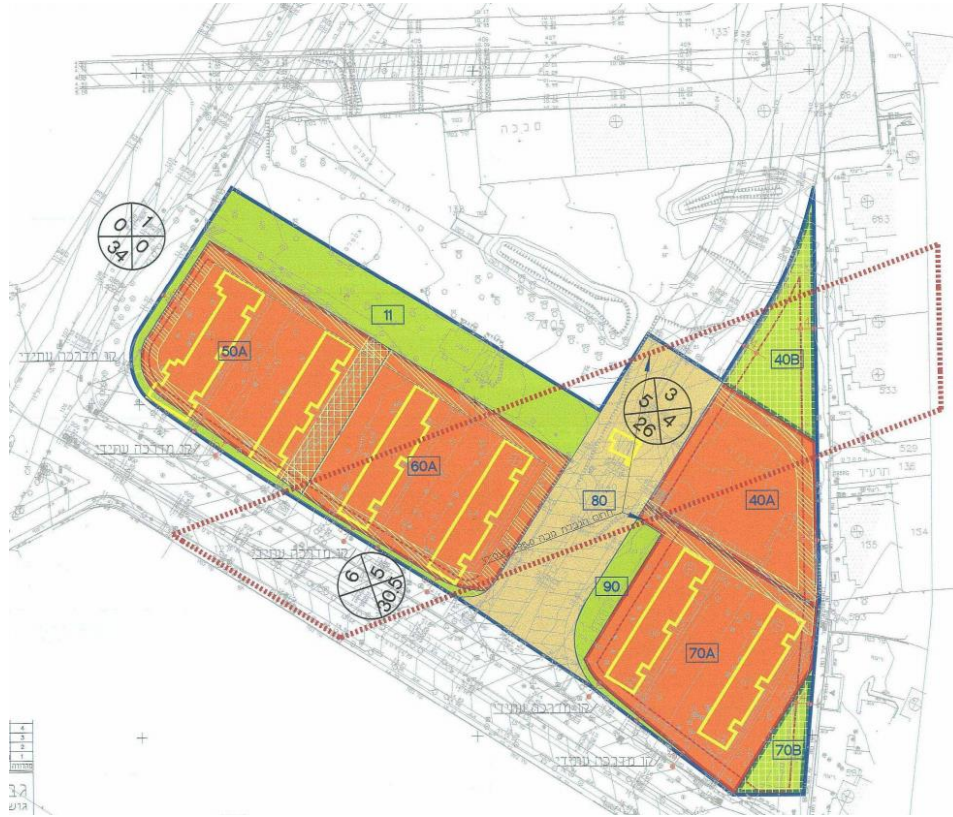
2

תקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), תשע"ו-2016 –  
50% מבעלי הדירות בכל בניין ו-60% מסך בעלי הדירות במתחם

3

הרשות המקומית כמגישה נוספת

# מתחם לפינוי ובינוי – מצב מוצע



# פרמטרים לקידום תכנון

- 1 חוזים עם בעלי הדירות "המפונים"
- 2 מכפיל ותמורות - כלכליות הפרויקט
- 3 דו"ח חברתי (הרכב האוכלוסייה וצרכיה)
- 4 אילוצים תכנוניים – מגבלת גובה, מבני ציבור, גודל וצורת המתחם
- 5 הלימה למדיניות העירייה להתחדשות עירונית

# אילוצים תכנוניים

תכנית בינוי ופיתוח

1

שלביות ביצוע

2

כניסות ויציאות לפרויקט

3

קרבה למתע"ן – מטרו/רק"ל

4

בניה בתת הקרקע – מתחת לשטחי ציבור (שב"צ, שצ"פ, מעברים ודרכים)

5

# היטל השבחה בפינוי ובינוי

פס"ד אשדר

חיוב בהשבחת הדירה ולא החלק היזמי

פטור מהיטל השבחה

כלכליות נמוכה

THANK YOU