

נוהל מתן אישור מקדמי לבקשת יזם

מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית רשאי לתת אישור מקדמי ליזם, המקדם פרויקט פינוי בינוי ומבקש זאת כשלב מקדים להכרזה, בהתאם לסעיף 14(ג) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן – חוק הרשות הממשלתית).

האישור המקדמי מאפשר הגשת דיווח לרשות המסים לצורך דחיית מועד חבות המס לפי סעיף 49כ לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1973, וכן מאפשר לקדם תכנית בחלק ממסלולי התכנון הייחודיים לתכניות התחדשות עירונית על פי חוק התכנון והבנייה או חוק הוותמ"ל.

יודגש, כי אין במתן האישור המקדמי כדי לחייב מתן הכרזה, וכי זו תיעשה לאחר ובכפוף לעמידת היזם בתנאים להכרזה לפי סעיף 14(א)(2) לחוק הרשות הממשלתית. כך, גם אין במתן האישור כדי להוות הסכמה לתכנון כלשהו או אישור תכנוני. החלטה כאמור היא בסמכותו של מוסד התכנון המוסמך בהתאם לדין.

תנאי הסף לקבלת אישור מקדמי

קיומה של תכנית ראשונית להריסה או לעיבוי בנייה של 24 יחידות דיור או יחידות אחרות במצב הקיים, המציעה במקומן בנייה של, לכל הפחות, 70 יחידות או מכפלה של מספר היחידות במצב הקיים, לפי הגבוה מביניהם.

דרישות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

1. ניתן להגיש את הבקשה בכל עת, באמצעות המערכת המקוונת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות הממשלתית", ו"המערכת", לפי העניין).
2. כדי להגיש בקשה לאישור מקדמי, יש להירשם למערכת ולמלא את טופס הבקשה.
3. לטופס הבקשה יש לצרף את המסמכים שלהלן:
 - א. תשריט מצב קיים, תשריט מצב מוצע או נספח בינוי עירוני וקו כחול (בפורמט DWG או SHP).
 - ב. מספר מבא"ת המתקבל לעת העלאת הקו הכחול של המתחם למערכת המבא"ת.
 - ג. מסמך בחתימת מהנדס הרשות המקומית המפרט את עמדתו העקרונית באשר לתכנית המוצעת, באם תומכת או מתנגדת; או העתק פניית היזם בבקשה לקבל עמדה כאמור, ככל שלא נענתה. לחילופין, ניתן לצרף החלטת הוועדה המקומית להמליץ להפקיד את התכנית, ככל שניתנה.

אופן בדיקת הבקשות

1. עם קליטת הבקשה במערכת, תישלח הודעה אוטומטית מהמערכת לאיש הקשר באגף תכנון וכן לאיש הקשר במינהלת העירונית הרלוונטית, אשר יוכל לחוות דעתו תוך 48 שעות בקשר נושאים שעל הרשות הממשלתית לשקול בבחינת הבקשה.



2. בחלוף 48 שעות ממועד קליטת הבקשה במערכת, היא תיבדק על ידי הגורם המקצועי המוסמך לכך באגף מדיניות (להלן: "הגורם המקצועי"), והוא יעביר את ממצאיו בתוך 14 יום מיום הגשתה לסמנכ"לית הרשות הממשלתית, בצירוף התייחסות המינהלת, ככל שהתקבלה.
3. עמדה הבקשה בתנאי הסף לקבלת החלטה וצורפה אליה חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית התומכת עירונית בתכנית הראשונית, תעביר סמנכ"לית הרשות הממשלתית את הבקשה למנהל הרשות הממשלתית, בצירוף המלצה לאשרה.
4. עמדה הבקשה בתנאי הסף לקבלת החלטה וצורפה אליה חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית השוללת את התכנית הראשונית, יובא החומר לדיון בפני מנהל הרשות.
5. עמדה הבקשה בתנאי הסף לקבלת החלטה, ולא צורפה אליה חוות דעת של מהנדס הרשות המקומית, הגם שהיזם פנה בבקשה לקבלת חוות דעת כאמור, יפנה הגורם המקצועי למהנדס הרשות המקומית בבקשה לקבלת עמדתו. הודיע מהנדס הרשות המקומית כי הוא תומך עירונית בתכנית, יחול האמור בסעיף 3 לעיל. הודיע מהנדס הרשות המקומית כי הוא מתנגד לתכנית או שימנע מממן מענה בתוך 14 יום ממועד הפניה, יחול האמור בסעיף 4 לעיל.
6. לא עמדה הבקשה בתנאי הסף או לא צורפו לה המסמכים כנדרש, יודיע על כך הגורם המקצועי למבקש, והמבקש יהיה רשאי להגיש המסמכים החסרים.

אישור הבקשה והפצתה

1. מנהל הרשות יחליט בבקשה לאישור מקדמי, בהתחשב בהמלצה שתוגש לו בקשר עמה, או בהמשך לדיון שנקבע בפניו.
2. החלטת המנהל בדבר האישור המקדמי תישלח לזים והעתקה יישלח למהנדס הרשות המקומית הרלוונטית או למינהלת להתחדשות עירונית הרלוונטית ולרשות המיסים. בהודעה יפורטו בו מספרי הגושים והחלקות עליו הוא חל. יובהר כי באישור לא יצוינו חלקות המשמשות לייעוד ציבורי, אף אם הן כלולות בשטח התכנית.

תוקף ההחלטה המקדמית

1. האישור המקדמי יהיה תקף לשנתיים או עד עמידת התכנית בתנאי הסף לקליטתה במוסד התכנון הרלבנטי, כפי שיתפרסם במערכת מבא"ת, המוקדם מביניהם.
2. מנהל הרשות הממשלתית רשאי להאריך את תוקף ההחלטה בשנה אחת נוספת בכל פעם, לבקשת יזם, בהתחשב בסיבות שיפורטו בבקשה להתארכות המועד לקליטת התכנית ויכללו את סטטוס התכנית ולוחות הזמנים לקידומה.
3. לאחר קליטת התכנית כאמור, ומתן הודעה על כך לרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בצירוף מס' התכנית במבא"ת, יוארך תוקף ההחלטה באופן אוטומטי בשש שנים נוספות.