

**שיתוף ציבור
בהתחדשות
עירונית
ובותמ"ל**



קמחי נדולני עו"ד



התחדשות עירונית

- תהליכים נקודתיים ממושכים
- דרג מקומי/מחוזי

ותמ"ל

- ועדת "על"
- הרבה ומהר

החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

1. מתחם בקרקע פנויה בקרקע שעיקרה מקרקעי ישראל (לפחות 80%), שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור.
 2. מתחם ביישוב מיעוטים שבו ניתן לתכנן לפחות 200 יחידות דיור.
 3. מתחם פינוי בינוי שבו ניתן לתכנן לפחות 500 יחידות דיור.
 4. מתחם קרקע פרטית בקרקע מרובת בעלים שבו ניתן לתכנן לפחות 750 יחידות דיור.
- יצוין, כי שני המסלולים האחרונים התווספו לחוק בשנת 2017 במסגרת תיקון מספר 4 לחוק.

תזכיר חוק – תיקון 7 לחוק הותמ"ל

קידום תכנון במתחמי פינוי בינוי – הותרת ההסדר הקיים, לצד הרחבתו גם למתחמים נוספים ובלבד שקיימים בהם לפחות 100 יחידות דיור המיועדות לפינוי בינוי. בנוסף, מתן אפשרות לוועדה לתכנון גם בקרקע כקרקע משלימה הנדרשת על מנת להבטיח את הכדאיות הכלכלית לצורך קידום מיזם הפינוי והבינוי, ובלבד שלפחות מחצית מיחידות הדיור בקרקע המשלימה ישמשו לצורך מימון המיזם לפינוי בינוי. כלל מתחמים אלה נדרש שיוכרזו על ידי הממשלה לפי המלצת מנהל מינהל התכנון לאחר התייעצות עם יושב ראש הוועדה המייעצת לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

שיתוף ציבור

מאפיינים ייחודיים בהתחדשות עירונית:

- אוכלוסיות מוחלשות – נגישות מוגבלת
- כושר נשיאת תשתיות
- Nimby/סרבנות ומנגד פגיעה בזכויות

מאפיינים ייחודיים בותמ"ל:

- שולחן עגול - האם נגיש לתושבים?
- 30 יום להמלצת חוקר + 30 לועדת משנה + 7 ימים לותמ"ל
- תשתיות?
- אין ועדת ערר. מעורבות מצומצמת של בימ"ש, הכרזה בבג"צ

המפתח להצלחה:

- שיתוף ציבורי אפקטיבי משלבים מוקדמים**
- שקיפות ואמון, נציגות חברתית**
- הטמעת המנגנונים בחוק הותמ"ל**

תודה על ההקשבה

קרון קמחי נדולני, עו"ד

רח' הוברמן 24, תל אביב 6407516

טל: 03-7766800 | פקס: 03-6967611 | נייד: 054-3093234 | keren@ndl-law.com