

# יש אך ורק למלא את המקומות המיועדים לכך. אין למחוק מילים מהטופס או לשנות את נוסחו.

תאריך

הנדון: תכנית מס' \_\_\_\_\_, שם תכנית  
הגשת תכנית על ידי מי שיש לו עניין בקרקע  
תכנית פינוי ובינוי – טופס 4

מהמידע שנמסר ללשכת התכנון המחוזית עולה כדלקמן:

1. בהתאם למסמכי התכנית שנמסרו לבדיקת לשכת התכנון, התכנית מוצעת על מקרקעין הכוללים \_\_\_\_\_ חלקות, וכן \_\_\_\_\_ מבנים ו \_\_\_\_\_ יחידות דיור.
2. המקרקעין מצויים בכתובת \_\_\_\_\_, בירושלים.
3. התכנית היא תכנית לפינוי ובינוי המציעה \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

## הכרזה על השטח כמתחם פינוי בינוי

4. בהתאם למכתב מאת יו"ר הוועדה המייעצת להתחדשות עירונית מיום \_\_\_\_\_, **המצורף לטופס זה**, בהתאם לתקנה 3 לתקנות מיסוי מקרקעין, ולאחר שיתמלאו הדרישות המפורטות בתקנות האמורות, בכוונת הוועדה להמליץ לשר הבינוי והשיכון להכריז על המתחם הכולל את חלקות \_\_\_\_\_ כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי.

## הגשת התכנית על ידי בעלי זכויות בהתאם לנדרש בחוק ובתקנות

5. בהתאם למכתבו של עו"ד \_\_\_\_\_, מיום \_\_\_\_\_, **המצורף לטופס זה**, התכנית מוגשת על ידי בעלי הזכויות המפורטים בטבלאות המצורפות כנספח א' להלן (יש להתייחס לכל החלקות הכלולות בתחום התכנית).
6. בהתאם למכתב האמור, מגישי התכנית המפורטים בטבלאות שבנספח א' רשאים להגיש את התכנית הן בהתייחס לסעיף 61א(ב1) לחוק והן בהתייחס לסעיף 2(4) לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, ובהתאם למפורט להלן:
  - א. בהתייחס לסעיף 61א(ב1) לחוק, נמסר כי התכנית מוגשת על ידי בעלי הזכויות בחלקות \_\_\_\_\_, ששטחן מהווה \_\_\_\_\_ אחוזים משטח התכנית (למעלה מ-75% משטח התכנית).
  - ב. בהתייחס לסעיף 2(4) לתקנות, נמסר כי התכנית מוגשת על ידי בעלי דירות שבבעלותם למעלה מ-60% מהדירות במתחם שעליו חלה התכנית ולפחות 50% מבעלי הדירות בכל בית משותף במתחם.

## העדר פגיעה בהתאם לדרישות החוק והתקנות

7. בהתאם לחוות דעתו של השמאי \_\_\_\_\_, מיום \_\_\_\_\_, **המצורפת לטופס זה**, ואשר כוללת פירוט של העקרונות השמאיים המהווים בסיס לה, אין בתכנית פגיעה

כמשמעותה בסעיף 61א(ב1)(1) לחוק וכמשמעותה בסעיף 1 לתקנות התכנון והבנייה (בעל דירה הרשאי להגיש תכנית בבית משותף), התשע"ו-2016, וזאת בהתאם למפורט להלן :

א. בהתייחס לסעיף 61א(ב1)(1) לחוק, נמסר כי אין בתכנית פגיעה בקרקע של בעל זכות אחר (שלא הצטרף כמגיש התכנית), וזאת הן בהתייחס לפרק ט' לחוק, הן בהתייחס להפקעה לפי פרק ח' לחוק, והן בהתייחס לשיעור העלייה בשווייה של הקרקע.

ב. בהתייחס לסעיף 1 לתקנות, נמסר כי אין בתכנית המוצעת פגיעה בבעל דירה אחר בבית המשותף (שלא הצטרף כמגיש התכנית), וזאת הן בהתייחס לפרק ט' לחוק והן בהתייחס להפקעה לצרכי ציבור לפי פרק ח' לחוק.



## תכניות לפינוי בינוי כהגדרתנו בחוק מסמכים נדרשים לענין בתים משותפים לצורך עמידה בתנאי הסף להגשת תכנית של לשכת התכנון המחוזית



מילוי טופס 4 של לשכת  
התכנון ונספח א'  
לטופס: "הגשת תכנית  
על ידי מי שיש לו עניין  
בקרקע - פינוי בינוי"

יפוי כוח או הסכמים  
להגשת תכנית מטעם  
60% מבעלי הדירות  
במתחם ו-50% מכל  
בניין.

תצהיר שמאי כי תכנית  
אין משום פגיעה.

מאת: שמאי

תצהיר עו"ד בדבר  
עמידה בתקנות הבתים  
המשותפים.

מאת: עו"ד

החלטה מקדמית  
להכרה על המתחם  
כפינוי בינוי.

מאת: הרשות  
להתחדשות עירונית

\* יש לוודא כי מגישי  
התכנית הינם בעלים  
בלפחות 75% משטח  
הקרקע הכלול בתכנית

\* ככל והתכנית כוללת  
איחוד וחלוקה שאינו  
בהסכמה יש לצרף  
טבלאות איון או מסמך  
עקרונות להכנת  
טבלאות האיון

\* יפוי הכוח או ההסכם  
צריכים לכלול אמירה  
מפורשת כי בעלי  
הזכויות מייפים את כוחו  
של מגיש התכנית  
להגיש תכנית זו בשמם.



מחוז ירושלים  
הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

עורך המסמך: אדר' דן קינן, סגן מתכנתת המחוז  
וראש צוות התחדשות עירונית. עדכני ליום 14.03.21  
לפרטים נוספים ניתן לפנות ל: [danke@iplan.gov.il](mailto:danke@iplan.gov.il)