

המינהלת התחדשות עירונית

בשיתוף ומימון העירייה, החברה הכלכלית
והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית



מידע לתושב

בחירת יזם

- תבחרו אתם את היזם ולא הוא אתכם
- הגדירו מה חשוב לכם ביזם: ניסיון רלוונטי, זמינות, יחסי אנוש, איתנות פיננסית, המלצות מנציגויות וכ"ו. היעזרו בעו"ד / במינהלת בגיבוש עקרונות לבחירת יזם ולבחירת הצעות.
- קבלו הצעות ממספר יזמים על מנת לוודא שאתם מקבלים את ההצעה הטובה ביותר עבורכם.
- תוספת השטח לדירה הקיימת היא חשובה, אבל יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם כמו מימון עלויות תחזוקה, והבטחות מוצעים.

ליווי חברתי

היועץ חברתי הוא הגורם המקצועי שילווה אתכם לכל אורך התהליך ויסייע ביצירת מענים לצרכי הקהילה.

מתפקידיו של היועץ החברתי:

- להבין את צרכי בעלי הדירות ולהביאם בפני גורמי התכנון
- ללוות ולעדכן את בעלי הדירות במהלך המיזם
- לסייע בהטמעת הצרכים של בעלי הדירות בתכנון ובחזרה עם היזם (ביחד עם עו"ד המייצג את בעלי הדירות)

לפרטים נוספים:

טל': 00-0000000 • דוא"ל: aaa@aaaa.co.il

נציגות בעלי הדירות

- ◆ מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות ולשמש כנציגיהם מול בעלי המקצוע, הרשות המקומית ומוסדות התכנון.
- ◆ בין תפקידי הנציגות להוביל את תהליך בחירת עורך הדין המייצג והיזם.
- ◆ על הנציגות להיבחר באסיפה כללית אליה הוזמנו כלל בעלי הדירות בבניין ובה הוסברו תפקידי הנציגות בהרחבה.
- ◆ חשוב שבעלי הדירות בבניין המשותף והנציגים הנבחרים יחתמו על כתב הסמכה לנציגות.
- ◆ על הנציגות לפעול בשקיפות ולייצג את האינטרסים והעמדות של בעלי הדירות בבניין.
- ◆ לנציגות אין סמכות חוקית לחתום על אף הסכם או לקבל כל החלטה מהותית בשם אף בעל דירה.

בחירת עורך דין ומפקח מייצג בעלי דירות

- למרות ששכר הטרחה שלהם ממומן על ידי היזם, חשוב שאתם תבחרו אותם ולא היזם.
- הגדירו מראש את שכר הטרחה המירבי של בעלי המקצוע, על מנת שזה לא יפגע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
- הגדירו מה חשוב לכם באיש המקצוע: ניסיון רלוונטי, זמינות, יחסי אנוש, צורת עבודה.
- פנו לקבלת המלצות מנציגויות שעבדו איתו / עדיין בתהליך עבודה איתו.
- וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות שלכם ועד להשלמת הפרויקט

מהי התחדשות עירונית?

מיזמי התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38) נועדו לחדש ולשפר את הבניינים והשכונות הוותיקות ברחבי הארץ. מיזמים אלה כוללים על פי רוב את שדרוג בנייני המגורים, השטחים הציבוריים והתשתיות העירוניות.

מיזמים אלו מקודמים בהתאם למדיניות העירונית ומהווים הזדמנות עבורכם, בעלי הדירות, לשפר את איכות חייכם ולהשביח את נכסיכם. חשוב לדעת כי המיזמים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה נרחבת שלכם, בעלי הדירות הקיימות, כיוון שאתם בעלי הזכויות בקרקע.

היות שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב שיהיה בידכם כל המידע הדרוש כדי לקדם מיזם מוצלח מבחינתכם.

בעלי הדירות בעלי הזכויות בנכס



הרשות המקומית / מוסד התכנון
קובעים את המדיניות התכנונית

היזם
מבצע הפרויקט

שירותי המינהלת עבורכם התושבים

- ליווי וקידום מיזמי התחדשות עירונית משלב היזום ועד שלב היישום
- מתן מידע ראשוני בנושאים תכנוניים ומשפטיים
- סיוע בהתארגנות ובליווי תושבים
- תיאום וסיוע מול אגפי הרשות המקומית הרלוונטיים

תמ"א 38

מטרתה של תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) היא לעודד חיזוק של מבנים שנבנו לפני 1980 ושלא לפי התקן נגד רעידות אדמה. מיזמים אלו ממומנים באמצעות הוספת דירות חדשות ומכירתן על ידי היזם.

ישנם שני מסלולי תמ"א 38:

תמ"א 38/1 - חיזוק ועיבוי

- חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים
- בניית ממ"ד (ככל שניתן)
- הוספת מרפסת (ככל שניתן)
- הוספת חניות (ככל הניתן)
- הוספת מעלית
- שדרוג תשתיות בבניין
- הוספת דירות חדשות



בפרויקט במסלול זה נדרשת הסכמה של לפחות 67% מבעלי הדירות כדי להתניע את הפרויקט

תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה

- הריסת הבניין ובניית חדש עם מעלית וחניות
- מימון שכר דירה לתקופת הבניה
- הוספת יחידות דיור



בפרויקט במסלול זה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הדירות כדי להתניע את הפרויקט

תהליך המיזם מומלץ

פניה למינהלת לקבלת מידע

התארגנות *קיום אסיפת דיירים *בחירת נציגות בניין

התקשרויות *בחירת עורך דין מייצג בעלי דירות *בחירת מפקח הנדסי מייצג בעלי דירות *התקשרות עם יזם/ גורם מארגן

תכנון וביצוע * הגשת בקשה להיתר בניה (לעירייה) * קבלת היתר בניה * ביצוע * קבלת מפתח

פינוי בינוי

מיזמי פינוי בינוי מקודמים במתחמים שהוכרזו על ידי שר הבינוי והשיכון כמתחמי פינוי - בינוי, וכוללים לפחות 24 דירות (לרוב מדובר במספר בניינים). בכדי לקדם פינוי בינוי יש לבצע תהליך של תכנון תכנית מפורטת (תב"ע) והוצאת היתר

המיזם כולל:

- הריסת המבנים הישנים ובנייה מחדש של מבני המגורים, המרחב הציבורי והתשתיות.
- קבלת דירה חדשה עם ממ"ד בבניין עם מעלית וחניות
- מימון שכר דירה לתקופת הבנייה
- הוספת יחידות דיור



בפרויקט במסלול זה נדרשת הסכמה של לפחות 80% מבעלי הדירות כדי להתניע את הפרויקט

תהליך מומלץ לקידום המיזם

פניה למינהלת לקבלת מידע

התארגנות *קיום אסיפת דיירים *בחירת נציגות בניין

התקשרויות *בחירת עורך דין מייצג בעלי דירות *בחירת מפקח הנדסי מייצג בעלי דירות *התקשרות עם יזם/ גורם מארגן

תכנון וביצוע הכנת תכנית מפורטת (תב"ע) *שיתוף הציבור בתכנון המתחם *אישור התכנית על ידי מוסדות התכנון *הגשת בקשה להיתר בניה וקבלתו *פינוי הדירות *ביצוע *קבלת מפתח