

התחדשות עירונית צפון מערב פרדס חנה - דף מידע לתושב

א. תכנית התחדשות עירונית בצפון מערב פרדס חנה:

רקע להכנת התכנית:

בימים אלו מקודמת בצפון פרדס חנה תכנית מתאר להתחדשות עירונית. התכנית מקודמת על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ומועצה מקומית פרדס חנה - כרכור. תכנית המתאר מלווה בתהליך תהליך שיתוף ציבור.

הרחובות התוחמים את גבולות התכנית:

מצפון - דרך הים
ממזרח - החשמונאים, עזרא, שבי ציון, דרך למרחב, הבוטנים
מדרום - הדרים, עציון, אתרוג, הבוסתן
ממערב - מסילת הרכבת

שותפים להכנת התכנית:

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית
מועצת פרדס חנה - כרכור
צוות התכנון אשר נבחר ע"י הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, מורכב מאנשי המקצוע הבאים: גוטמן אסיף אדריכלים - עורכי התכנית, ארז כהן - שמאים, אייל כהן - הנדסת כבישים, צורא - אדריכלות נוף, אתוס - סביבה, ענת ברקאי נבו-חברה ופרוגרמה, סרקין בוכנר קורנברג - מים ביוב והידרולוגיה, תנע - ניהול פרויקטים.

אבני הדרך של התכנית:

שלב מצב קיים ובניית חזון
שלב בניית חלופות תכנון
שלב בחירת חלופת תכנון עדכנית
שלב אישור תכנית בוועדה מקומית

שיתוף הציבור בתכנית:

מועצת פרדס חנה - כרכור והרשות להתחדשות עירונית רואים בשיתוף הציבור כחלק אינטגרלי בתהליך התכנון. אשת הצוות הממונה על שיתוף הציבור היא מתכנתת ערים ענת ברקאי נבו.

תהליך שיתוף הציבור כולל את הרכיבים הבאים *:

מפגשים אישיים
מפגשים עם קבוצות מיקוד
כנסי שיתוף ציבור
דף אינטרנטי פעיל לקבלת מידע שוטף ועדכני
קו מייל לצורך מענה לשאלות anattbnevopp@gmail.com

*בשל הגבלות משרד הבריאות לאור וירוס הקורונה, תהליך שיתוף הציבור מעודכן וחלק מהמפגשים יתקיימו באופן וירטואלי

קו כחול של גבולות התכנית כולל רחובות הנכללים במרחב התכנון



תכנית להתחדשות צפון מערב פרדס חנה : מתחמים להתחדשות

מס' יח"ד מוערך	רחובות	סוג מבנה מגורים ודירות	מתחם
35	גאולה, מלאכי	סוג מגורים ב' – (צמודי קרקע) מגורים דו משפחתיים או טוריים, בצפיפות 2-4 יח"ד	גאולה
177	מלאכי, הגאון	סוג מגורים ג' – מבני מגורים רב משפחתיים. צפיפות 12-13 יח"ד לדונם. בנייה רוויה עד 4 קומות.	מלאכי/ יחזקאל 82-89 (שכונת יחזקאל)
225	עציון, דביר	סוג מגורים ג' – מבני מגורים רב משפחתיים. צפיפות 12-13 יח"ד לדונם. בנייה רוויה עד 4 קומות.	עציון (נווה מרחב)
93	חבקוק	סוג מגורים ב' – (צמודי קרקע) מגורים דו משפחתיים או טוריים, בצפיפות 2-4 יח"ד	חבקוק
134	דרך למרחב, שבי ציון, החשמונאים	סוג מגורים ב' – מגורים דו משפחתיים או טוריים, בצפיפות 2-4 יח"ד	שיכון ממשלתי
316	דרך למרחב, התקומה	סוג מגורים ג' – מבני מגורים רב משפחתיים. צפיפות 12-13 יח"ד לדונם. בנייה רוויה עד 4 קומות.	דרך למרחב
61	התחיה, התקומה, דרך הציננות	סוג מגורים ב' – (צמודי קרקע) מגורים דו משפחתיים או טוריים, בצפיפות 2-4 יח"ד	שב"ל
112	הדרים, דרך למרחב, הבוטנים	סוג מגורים ג' – מבני מגורים רב משפחתיים. צפיפות 12-13 יח"ד לדונם. בנייה רוויה עד 4 קומות.	מתחם דרוקר

ב. מילון מושגים בנושא התחדשות עירונית: *

*התוכנית להתחדשות עירונית המקודמת בשלב זה הינה תכנית מתארית ולא מפורטת ולכן לא ניתן מכוחה להוציא היתרי בנייה ולקדם התחדשות בפועל. לאחר שהתוכנית תאושר, יזמים אשר יהיו מעוניינים בקידום התחדשות עירונית במתחמים מסוימים יידרשו להכין תוכניות מפורטות. מדובר בפרק זמן של כעשר שנים. הנתונים המובאים להלן הם לצורך ידיעה והבנה כללית של תהליכי התחדשות עירונית לאור העובדה שבשלב זה לא הוקמה מנהלת להתחדשות עירונית במועצה מקומית פרדס חנה-כרכור.

1. התחדשות עירונית:

התחדשות עירונית הוא תהליך לחידוש ושדרוג אזורי מגורים ותיקים או מוזנחים שנועד למצות את פוטנציאל השימוש בקרקע, לחזק ולמגן בנייני מגורים ולשפר שטחים ירוקים, תשתיות, כבישים ומדרכות, מוסדות ציבור, מוסדות חינוך ומסחר. הפרויקטים כוללים לרוב הוספת דירות חדשות באזורי מגורים בנויים ותיקים, על ידי חיזוק ועיבוי על גבי מבנים קיימים או על ידי הריסת מבנים ישנים ובניית חדשים במקומם. פרויקטים מסוג זה מקודמים הן ביוזמה ממשלתית והן ביוזמה פרטית. בכלל המסלולים הקיימים, הפרויקטים יכולים להתממש רק אם קיימת הסכמה מצד בעלי הדירות הקיימות בבניינים הוותיקים, כיוון שהם בעלי הזכויות בקרקע.

2. תמ"א 38 : חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/3, 38/1)

תמ"א 38 היא תכנית מתאר ארצית לחיזוק ובניינים ישנים מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים על ידי הענקת זכויות בנייה נוספות ליום (באמצעות עסקת קומבינציה), המשפץ את הבניין, מחזק את עמידתו מפני רעידות אדמה ומשדרג אותו במרכיבים כגון מעלית, מקומות חנייה ועוד. העסקה עם היזם היא עסקת נטו שבמסגרתה מקבל היזם על עצמו את כל ההוצאות הכרוכות בהוצאת הפרויקט אל הפועל, לרבות תכנון, ייעוץ משפטי לדיריים, מיסוי וביצוע הבנייה. זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38 הן זכויות מותנות ולרשות המקומית שמורה הזכות שלא להתיר את מימוש הזכויות. רצ"ב קישור לתמ"א 38

https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/tama_38/he/National_planning_institutions_tama38_2016.pdf

3. תמ"א 38 – הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2, 38/א3):

תמ"א 38 במסלול הריסה ובנייה מחדש היא תכנית מתאר ארצית להריסה ובנייה במודל של פינוי בינוי. במסגרת תמ"א 38/2 נחתמת עסקת קומבינציה בין היזם לבעלי דירות בבניין, ובה הם מעבירים ליזם אישור להריסת הבניין ובניית בניין חדש, שבו יהיו זכאים לדירה חדשה ובד"כ גדולה יותר. היקף הבנייה תלוי בהיקף הזכויות שניתן לנצל במגבלת הקומות המותרות. גם בתמ"א 38 מסוג הריסה ובנייה מחדש זכויות הבנייה 38 הן זכויות מותנות ולרשות המקומית שמורה הזכות שלא להתיר את מימוש הזכויות

4. חוק פינוי בינוי:

חוק פינוי בינוי נחקק ב- 1965 ומעניק לממשלה סמכות להצהיר על שטח כמיועד לפינוי בינוי ולבנות יותר יחידות דיור, תוך שמירה על השטחים ירוקים, חידוש תשתיות ושיפור פני האזור. ב- 2006 נקבע תיקון של "חוק הדייר הסרבן" בו נקבע כי אם 80% מהדיירים מעוניינים לחתום על פרויקט פינוי-בינוי והדייר מסרב באופן בלתי סביר, על הדייר לשלם פיצויים לשאר הדיירים על הנזק שנגרם להם. רצ"ב קישור לחוק

https://fs.knesset.gov.il/20/law/20_Isr_504284.pdf

5. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), 2017:
החוק מבקש להסדיר את פעילות המארגנים של עסקות פינוי-בינוי ותמ"א 38. רצ"ב קישור לחוק
[https://he.wikisource.org/wiki/%D7%97%D7%95%D7%A7_%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA_%D7%A2%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%AA_\(%D7%94%D7%A1%D7%9B%D7%9E%D7%99%D7%9D_%D7%9C%D7%90%D7%A8%D7%92%D7%95%D7%9F_%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA\)](https://he.wikisource.org/wiki/%D7%97%D7%95%D7%A7_%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA_%D7%A2%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%AA_(%D7%94%D7%A1%D7%9B%D7%9E%D7%99%D7%9D_%D7%9C%D7%90%D7%A8%D7%92%D7%95%D7%9F_%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA))

6. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, 2016:
החוק מסדיר את הקמתה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית אשר תשמש כגוף המרכזי הממונה על תחום ההתחדשות העירונית בישראל. החוק מייצר מנגנוני סיוע לדיירים וכן הטבות במיסוי, הנחות בארנונה והתייחסות פרטנית לקשישים ולדיירי הדיור הציבורי.
רצ"ב קישור לחוק
https://fs.knesset.gov.il//20/law/20_lsr_348685.pdf

7. הדגשים חשובים עבור דיירים בתהליך פינוי בינוי

פינוי-בינוי הינו תהליך מורכב וארוך ודורש התמצאות בנושאים מגוונים. להלן כמה הדגשים שעל דיירים לשים לב בבואם לקדם תהליכי פינוי בינוי. רצ"ב קישור למדריך לדיירים לעקרונות התקשרות עם יזמים של הרשות להתחדשות עירונית
https://www.gov.il/he/departments/guides/madrich_pinuy_binuy

1. בחירת נציגות

לפני חתימה על הסכם, הדיירים צריכים לקיים אסיפה ולבחור נציגות שתלווה את התהליך. מטרתה של הנציגות היא לסייע בהתארגנות הדיירים במבנה המיועד להתחדשות עירונית ולשמש נציגיהם מול בעלי המקצוע (יזם, עורך דין מייצג דיירים, אדריכל, שמאי, מארגנים ועוד), הרשות המקומית ומוסדות התכנון. הלגיטימציה לעבודת הנציגות תהיה מבוססת על בניית יחסי אמון בין הנציגות ובין הדיירים. עבודת הנציגות נעשית בהתנדבות.
רצ"ב קישור לכתב הסמכות והתחייבותם כלפי הדיירים

https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot_netzigut_dayarim/he/hithadshut_ironit_documents_ekronot_netzigut_dayarim_hasmacha.pdf

רצ"ב קישור לעקרונות לבניית נציגות דיירים

https://www.gov.il/BlobFolder/guide/ekronot_netzigut_dayarim/he/hithadshut_ironit_documents_ekronot_netzigut_dayarim_full_text.pdf

2. בחירת עו"ד

מומלץ לבחור עורך דין, בעל ניסיון בתחום המקרקעין ובעסקות פינוי-בינוי, אשר ייצג את כלל הדיירים. עורך הדין לא ייצג גם את הדיירים וגם את היזם.
רצ"ב קישור לרשימת עו"ד מומלצת ע"י המנהלת להתחדשות עירונית בת"א יפו (חברת עזרה ובצרון)

<http://www.e-b.co.il/wp-content/uploads/%D7%9E%D7%A9%D7%A8%D7%93%D7%99-%D7%A2%D7%95%D7%A8%D7%9B%D7%99-%D7%93%D7%99%D7%9F-%D7%A2%D7%96%D7%A8%D7%94-%D7%95%D7%91%D7%A6%D7%A8%D7%95%D7%9F-%D7%A1%D7%99%D7%93%D7%95%D7%A8-%D7%90-%D7%91-2.pdf>

3. מסמכי טרום-הסכם

מומלץ לחתום על מסמך כוונות (ולא הסכם סופי), שבו הדיירים מביעים נכונות עקרונית לביצוע פרויקט פינני-בינוי, בכפוף להסכמות על התמורה, שיעוגנו בהסכם (תוך כדי היוועצות עם העו"ד הנבחר).

4. בחירת יזם

באסיפת דיירים יש להסמיך את הנציגים ואת עורך הדין לבחון הצעות ולנהל מו"מ מול יזמים בשקיפות מלאה מול כלל הדיירים. יש לבדוק א החוסן הכלכלי של היזם, לוודא כי העבודות יבוצעו ע"י קבלן רשום עפ"י חוק ולבצע בדיקת כדאיות של התמורה המוצעת.

5. בדיקת התמורה ע"י שמאי

טרם החתימה על ההסכם, במידה והכדאיות הכלכלית של הפרויקט מוטלת בספק, מומלץ לפנות למשרד הבינוי והשיכון שימנה שמאי שיבחן את כדאיותה הכלכלית של העסקה המוצעת.

6. ההסכם

קביעת אבני דרך לפעולות נדרשות, כגון אישור תב"ע, החתמת דיירים, תחילה וסיום בנייה ועוד. בנוסף, רצוי להתנות את ההסכם בכמה תנאים, כמו למשל אישור תב"ע, ולקבוע מנגנון במידה והתנאים לא יתקיימו.

7. תמורה

בהסכם יש לקבוע, בין השאר, את רכיבי התמורה, מגוון חלופות התמורה, דגשים בנוגע לדירה החדשה, שכ"ד בתקופת הפינני, סיוע בהובלה ופריקה, סיוע לאוכלוסיות מבוגרות/בעלי מוגבלויות ועוד. מומלץ לדרוש מהיזם להקים קרן תחזוקה לסיוע בשלום וועד בניין ותחזוקה, עבור כלל בעלי הדירות המתגוררים במתחם ומעוניינים להמשיך לגור במתחם. כמו כן יש לדרוש מהיזם לכלול את הזכויות המגיעות לדיירים מבוגרים ובעלי מוגבלויות עפ"י חוק הרשות להתחדשות עירונית, 2016

רצ"ב קישור למסמך מסכם זכויות לאוכלוסייה מבוגרת ובעלת מוגבלויות

8. ביטחונות וערבויות

הבטחה כי לפני פינני הדירות, או במקרה של העברת זכויות אחרות ליזם, הדיירים יקבלו מהיזם ערבות בשווי הדירה החדשה. על היזם למסור ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת תשלום דמי השכירות של הדיירים המפונים.

9. בדק ואחריות

על היזם האחריות לדירות החדשות, בהתאם לקבוע בחוק המכר.

10. ביטוח

יש לקבוע כי נדרש אישור של חברת ביטוח לקיום דרישות הביטוח ע"י היזם, כולל ביטוח קבלנים, ביטוח לעבודות הפרויקט, אחריות כלפי צד ג', אחריות מעבידים וביטוח אחריות מקצועית.