

22/04/2018

לכבוד:
תושבי רחוב העמק 5-7

הנדון: סיכום ישיבה עם סגן מהנדס העיר ומנהלת פרויקט פינוי בינוי שער יוספטל

מתאריך 22/4/2018

שלום לכולם,

בתאריך 22/4/2018 התקיימה פגישה בנוכחות ס. מהנדס העיר מר גורי נדלר עם תושבי רחוב העמק 5-9. מטרת המפגש הייתה לתת מענה לתושבים בכל הנוגע לתהליכי התחדשות עירונית במתחם: פינוי בינוי ותמ"א 38 ופעילות של יזמים במתחם. מצורף בזאת סיכום הפגישה ותמצית הדברים לעיונכם.

הסיכום יועלה גם לאתר האינטרנט של העירייה לדף הפרויקט. במהלך השבועות הקרובים תתאם החברה המנהלת בחירת נציגות בכל אחד מהבניינים לצורך בחירת הנציגות. בחירת נציגות מותנית בהשתתפות של 50% מדירי הבניין בהצבעה.

בכל שאלה – אנא פנו לטל או למייל המופיע למטה ונשמח לענות.

בכבוד רב,

יפעת מנקוביץ'

העתקים:

מנהלת התחדשות עירונית בת ים
תושבי מתחם יוספטל



סיכום ישיבה עם סגן מהנדס העיר ומנהלת פרויקט פינוי בינוי מתחם שער יוספטל

נוכחים: גורי נדלר- סגן מהנדס העיר לתכנון, יפעת מנקוביץ'-דרוקמן חברת לוג ניהול פרויקטים מנהלת הפרויקט מטעם העירייה, תושבי רחוב העמק 9-5.

1. שאלה: כיצד מתייחסת העירייה לבקשות לבניה לפי תמ"א 38 במתחם בו העירייה מקדמת תכנית לפינוי בינוי ?

תשובה: עד כה פרנסי העיר נטו לאשר בקשות מתוקף תמ"א 38 גם במתחמי פינוי בינוי מכיוון שראו את חיזוק המבנים מפני קריסה כמטרה חשובה ביותר. עם זאת, לוועדה המקומית יש שיקול דעת בנושא ולאחרונה מחלחלת ההבנה כי יישום של תמ"א 38 במתחמים אלה מייצרת חסם למימוש תכניות הפינוי בינוי. בשבועות הקרובים יתקיים דיון עקרוני בנושא וייתכן שתשונה המדיניות. בכל מקרה חשוב להבין כי בקשות למימוש תמ"א 38 ואף ביצוע של חיזוק מבנים לא עוצר את התקדמות התכנית "פינוי בינוי שער יוספטל".

2. שאלה: במתחם יש ריבוי יזמים/קבלני חתימות שמסתובבים ומחתימים דיירים, היזמים מציגים את עצמם כשליחי העירייה, האם זה נכון?

תשובה: נציגת העירייה היחידה במתחם היא חברת "לוג ניהול פרויקטים" ואחרים אינם רשאים להציג את עצמם כנציגי העירייה. התקשרות עם יזמים היא כמובן חלק חשוב מהתהליך אך אינה דחופה לפיכך מומלץ לבדוק כל פניה של יזם בכובד ראש. ניתן להיעזר בחברה המנהלת או במנהלת ההתחדשות.

3. שאלה: מתי נכון לחתום ליזמים?

תשובה: בתוך 3-4 חודשים יגובש מתווה תכנוני אשר יהיה בשל להצגת התושבים. המתווה יגדיר את פריסת המבנים, גובהם, הגדרת השימושים הציבוריים המתחם כגון מבני ציבור, שטחים ירוקים ורחובות. מתווה זה יעבור לדיון מול התושבים ולאחר מכן לתהליך תאום מול רשויות התכנון. כאשר המתווה התכנוני יהיה ברור היזמים, התושבים, והעירייה יוכלו לנהל דיון על פרטי יישום התכנית המוצעת במתחם.

4. שאלה: כיצד מפנים שאלות לעירייה בכדי לאמת את המידע המתקבל ע"י היזמים המסתובבים במתחם?

ניתן לפנות לחברה המנהלת - "לוג ניהול פרויקטים" בראשות יפעת מנקוביץ'-דרוקמן, למנהלת להתחדשות העירונית מטעם העירייה, או למחלקת התכנון באגף הנדסה.

המנהלת להתחדשות עירונית- רחוב ניצנה 21, טלפון: 076-5333880

שעות הפעילות: ימים ב' - ה' 8:00 - 16:30 ובימי א' 10:00 - 18:30.

שעות קבלת קהל: יום א' בין 15:30 - 18:30 וביום ד' בין 9:00 - 13:00

לוג ניהול פרויקטים- במייל office@log-pm.co.il או בטלפון 03-5121551,

אגף הנדסה עיריית בת-ים- רחוב סטרומה 1 טלפון: 03-5556038

5. שאלה: האם מי שחתם ליזם יכול להתחרט?

תשובה: בשנת 2017 עודכן חוק ההתחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות). חוק זה מבקש להסדיר את פעילות המארגנים של עסקאות פינוי בינוי והוא מתייחס לכל הסכם או מסמך שעניינו ארגון בעלי הדירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי בינוי. לפרטים נוספים אנו ממליצים לכם לקרוא את עיקרי החוק במאגר החקיקה הלאומי של אתר הכנסת. למי שחתם על הסכם שלדעתו לא נעשה בהתאם לחוק, מוצע לקבל ייעוץ משפטי ולבחון את העניין. ניתן להיעזר במנהלת ההתחדשות לקבלת ייעוץ.

6. שאלה: כיצד מחושבת כדאיות הפרויקט, ומה התמורה שניתן לדיירים ככלל?

תשובה: כדאיות כלכלית של פרויקט התחדשות עירונית מחושבת על פי תקן השמאים כך שהיזם יוכל לתת לכל בעל דירה תוספת של 25 מ"ר שטחי תמורה (תוספת) כולל ממ"ד אך לא כולל מרפסת. כמובן ששינויים במחירי הנדל"ן ומשתנים נוספים יכולים להשפיע על המשא ומתן מול היזם. היו פרויקטים שכדאיותם הייתה נמוכה יחסית והדיירים התפשרו מול היזם על התמורה בכדי לקבל בניין מחוזק ומחודש והיו מקרים בהם הוענקה תמורה גדולה יותר לתושבים. זה קשור במו"מ אשר ינהל בין הדיירים ליזם.

7. שאלה: האם תושבי העמק יוכלו לממש את פינוי הבינוי שלהם כיחידה עצמאית החתומה מול היזם או שהעירייה תקשור אותם למבנים נוספים.

תשובה: לצורך מימוש התכנית יוגדרו "מתחמי מימוש" משמע כמה בניינים יצטרכו להתאגד לצורך מימוש זכויותיהם במסגרת התכנית פינוי בינוי. סביר להניח שמתחם המימוש יהיה גדול יותר מאשר החלקה עליה שלושת הבניינים המדוברים. אולם בהחלט לא תידרש הסכמה של כל תושבי המתחם.

8. התארגנות התושבים:

להתארגנות התושבים יש תפקיד מכריע במימוש התכנית. ככל שהתושבים יהיו מאורגנים כך יגדלו הסיכויים למימוש התכנית וקיצור לוחות הזמנים עד לפרסום המכרז היזמי. התושבים יכולים להתארגן לבד או להיעזר בחברה המנהלת בתהליך ההתארגנות. על כל כניסה לבחור נציג/ה מבין בעלי הדירות בבניין והוא/היא יהיו לחולייה המקשרת בין התושבים לעירייה. הנציגות תעודכן באופן שוטף, תרכוש ידע מקצועי בנושא ההתחדשות העירונית ותעדכן את התושבים בנעשה בפרויקט