

נוהל סיוע לפרויקטים להתחדשות עירונית - 2018

1. רקע:

המינהלת להתחדשות עירונית, מציעה סיוע לתושבים המעוניינים לבחון אפשרות ביצוע תכנית להתחדשות עירונית (תמ"א 38 / בינוי פינוי) בבניין בו הם גרים. מטרת הנוהל היא להגדיר את תחומי הסיוע והליווי שיינתנו לתושבים על ידי המנהלת וכן את נהלי הגשת הבקשות לסיוע.

2. הגדרות:

2.1 "תכנית להתחדשות עירונית"-

- א. תכנית לפינוי-בינוי / בינוי-פינוי אשר מציעה הריסת בניינים קיימים והקמת בניינים חדשים, בצפיפות גבוהה יותר, במקומם.
- ב. תכנית לחיזוק מבנה מפני רעידת אדמה על פי הוראות תמ"א 38 וכן תכנית 10038. בסעיף זה תיכללנה גם תכניות להריסה ובנייה מחדש מכוח תיקון מס' 3 לתמ"א 38 וכן תכנית לעיבוי מבנים קיימים.

2.2 "מתחם להתחדשות עירונית"-

- א. מתחם המסומן בתכנית ליבת העיר להתחדשות עירונית, כמתחם להתחדשות עירונית.
- ב. מתחם בו מקודמת תכנית אב/ מתאר להתחדשות עירונית על ידי עיריית יהוד מונסון ובשיתוף משרד הבינוי והשיכון.

3. תקופת התוכנית:

- א. נהל זה יהיה בתוקף עד ליום 31/12/2018, ועל כל בקשה לקבלת סיוע על פי נהל זה להגיע למשרדי המינהלת להתחדשות עירונית עד למועד הנ"ל.
- ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, מובהר כי המינהלת להתחדשות עירונית תהא רשאית להביא נהל זה לידי סיום בכל עת, ומכל סיבה שהיא, ובלבד שהוראות הנהל ימשיכו לחול על בקשות שאושרו לפני סיומו.
- ג. פרויקט אשר יהא זכאי לסיוע על פי נהל זה, יידרש להתחיל לממש את הסיוע תוך 6 חודשים לכל היותר ממועד קבלת אישור הפרויקט על ידי המינהלת, ולתקופה של עד 18 חודשים ממועד תחילת העמדת הסיוע.

4. תחומי הסיוע שיינתנו על ידי המינהלת:

- א. סיוע אדריכלי/ הנדסי: בדיקת היתכנות ראשונית; בחינת התב"ע החלה על המתחם והפקת משמעויות תכנוניות הנגזרות ממנה; בדיקת אפשרויות חיזוק למבנה. בחינת וח"ד לחלופות תכנוניות אפשריות במתחם עבור דיירי המתחם.
- ב. סיוע שמאי/ כלכלית: בדיקת היתכנות כלכלית ושמאית ראשונית; בחינת הסבירות הכלכלית של הפרויקט בהתייחס לגודל דירות התמורה, מיקומן בתכנית החדשה, מימון מגורי חלוף בתקופת הבנייה ומימון עלויות המעבר. בדיקת דו"ח שמאי לדיירי הבניין.
- ג. יעוץ חברתי / גישור: גישור בין הדיירים במתחם לצורך יצירת הבנות והסכמות ביניהם. ו/או גישור בין הדיירים במתחם לבין אנשי המקצוע לצורך יצירת הסכם שיאפשר לכול הרצונות והאינטרסים של הדיירים להתקיים בצורה מקסימאלית לטובת קידום של פרויקט להתחדשות עירונית.

5. אופן הגשת הבקשה:

- א. מילוי טופס הבקשה המצורף (נספח א' טופ GO/NO GO).
- ב. את הבקשה יגיש אחד מן הגורמים הבאים:
 - נציגות הדיירים- שני תושבים או יותר, בעלי דירות במתחם, שקיבלו אישור מדיירי הבניין לייצג אותם. במקרה כזה יצורפו לבקשה פרוטוקול ישיבת ועד הבית/ מסמך חתום על ידי בעלי הדירות בדבר מינוי הנציגים.
 - עורך דין אשר הדיירים ייפו את כוחו לייצגם לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית.
 - רוב של 51% לפחות מבעלי הנכסים המעוניינים בבחינת אפשרות להתחדשות עירונית בבניין. תצורף רשימת בעלי הדירות המעוניינים בבחינת אפשרות ההתחדשות העירונית על גבי הטופס המצורף. הרשימה תכלול שם מלא, ת.ז, כתובת ומספר דירה. על מספר החתומים להוות לפחות רוב (51%) של דיירי הבניין (נספח ב').
- ג. יצורפו נסחי טאבו או אישורי זכויות אחרים, המאשרים כי מבקשי הבקשה הם אכן בעלי הדירות במתחם.

6. כללי:

- א. יובהר כי המינהלת להתחדשות עירונית אינה אחראית בשום צורה שהיא לפרויקט, לתכנון, להקמתו ובכל הנוגע להתקשרויות של בעלי הדירות, וכי היא אינה צד להתקשרות בין בעלי הדירות ובין הקבלן או בין בעלי הדירות לבין כל צד שלישי אחר. כמו כן, יובהר כי למינהלת אין השפעה על התנהלות מוסדות התכנון באישור תכניות לבניין עיר ומתן היתרי בנייה. לא יהא בסיוע שיינתן על ידי המינהלת ו/או מי מטעמה כדי ליצור אחריות כלשהי מצד המינהלת ו/או נותני הסיוע, ועל בעלי הדירות מוטלת החובה לבחון באופן עצמאי את המידע והסיוע שיינתן להם.
- ב. מובהר כי אין בסיוע שיינתן על ידי הרשות כדי להסיר מבעלי הדירות את החובה להתקשר עם יועצים מטעמם בכל התחומים הרלוונטיים, לרבות התחומים בהם יינתן סיוע מטעם המינהלת, ומובהר כי הסיוע שיינתן מטעם הרשות נועד לצורך בחינה ראשונית בלבד של הפרויקט, והוא לא יהווה תחליף לבדיקות מעמיקות שעל בעלי הדירות ו/או מי מטעמם מוטל לבצע.
- ג. הסיוע יינתן באמצעות "בנק שעות" של בעלי המקצוע הדרושים לבחינת הפרויקט אשר יסופק ע"י המינהלת. היקף הסיוע הניתן לתושבים נתון לשיקול דעתה הבלעדי של המינהלת בהתאם לגודל הפרויקט, מיקומו, מידת הסיוע הנדרש לדעתה, ומורכבות הביצוע שלו.
- ד. לא תינתן בדיקת היתכנות כלכלית לביצוע תמ"א 38, באזור שבו מצאה הוועדה כי ערכי הקרקע מאפשרים זאת.

7. תנאי הסיוע והתחייבויות התושבים:

- צורך בחינת זכאותנו לקבלת הסיוע, בהתאם להוראות "נוהל סיוע לתושבים – התחדשות עירונית" (להלן: "הנוהל"), הנני מצהיר ומתחייב בזאת כדלקמן:
- א. בעלי הדירות המבקשים מהווים רוב של לפחות 51% מבעלי הנכסים בבניין.
 - ב. **הננו מתחייבים לעמוד בכל תנאי הנוהל במלואם, ולמלא אחר הוראותיו.**
 - ג. ידוע לנו כי ההחלטות באשר למתן הסיוע, דחיית הבקשה, התניית המענק בתנאים וכיוצ"ב, תהינה בסמכות ועדת המענקים, כהגדרתה בנהל ("הנוהל"). החלטותיה של הוועדה תהינה סופיות, ולא תהינה לנו כל טענות באשר להחלטות אלו.
 - ד. ידוע לנו כי המינהלת להתחדשות עירונית אינה אחראית בשום צורה שהיא לפרויקט, לתכנון, להקמתו ובכל הנוגע להתקשרויות של בעלי הדירות וכי היא אינה צד להתקשרות בין בעלי הדירות ובין הקבלן או בין בעלי הדירות לבין כל צד שלישי אחר. כמו כן ידוע לנו כי

למינהלת להתחדשות עירונית אין השפעה על התנהלות מוסדות התכנון באישור תכניות לבניין עיר ומתן היתרי בנייה. לא יהא בסיוע שיינתן על ידי המינהלת ו/או מי מטעמה כדי ליצור אחריות כלשהי מצד המינהלת ו/או נותני הסיוע, ועלינו מוטלת החובה לבחון באופן עצמאי את המידע והסיוע שיינתן לנו.

- ה. מובהר כי אין בסיוע שיינתן לנו על ידי המינהלת כדי להסיר מאתנו את החובה להתקשר עם יועצים מטעמנו בכל התחומים הרלוונטיים, לרבות התחומים בהם יינתן סיוע מטעם המינהלת, ומובהר כי הסיוע שיינתן מטעם המינהלת נועד לצורך בחינה ראשונית בלבד של הקבוצה וחבריה את הפרויקט, והם לא יהוו תחליף לבדיקות מעמיקות שמוטל עלינו לבצע.
- ו. הננו מתחייבים לשפות את הרשות על פי דרישה ראשונה, בגין כל נזק ו/או טענה ו/או תביעה שתופנה כלפי הרשות בכל הנוגע לפרויקט ו/או לסיוע שיינתן על ידי הרשות בקשר לפרויקט, וכן לבוא בנעלי הרשות ביחס לטיפול בכל תביעה כאמור.

נספח א

טופס בקשת סיוע לליווי התחדשות עירונית מהמינהלת להתחדשות עירונית

1. פרטים כלליים

כתובת הבניין: _____

מספר יחידות דיור קיים: _____

סוג הפרויקט המוצע: פינוי-בינוי / תמ"א 38 / הריסה ובנייה באמצעות תמ"א 38 / אחר: _____

שכונה: _____

מינהל קהילתי: _____

2. פירוט תחומי הסיוע המבוקש:

תחום הסיוע המבוקש

תחום הסיוע המבוקש	הערות

3. ידוע לנו כי הפעלת התכנית מותנית בקבלת התקציבים המתאימים, וכי בכל מקרה של אי קבלת התקציבים ו/או הפסקת ו/או השהיית העברתם – תהא המינהלת רשאית להפסיק או להשהות את התכנית.

4. למען הסדר הטוב מובהר כי אין בחתימתנו על כתב התחייבות זה כדי ליצור מחויבות כלשהי מצד המינהלת למתן הסיוע ו/או להוות אישור בדבר עמידתי בתנאי הנוהל.

5. חברי הנציגות הפונה:

שם מלא	כתובת	טלפון	מייל

הנציגות מותנה על ידי הדיירים באסיפה מתאריך: _____.

הדיירים שהשתתפו באסיפה זו מהווים _____ % מבעלי הדירות בבניין.

6. על החתום:

נציג בעלי הדירות: _____ . חתימה: _____ תאריך: _____ .
נציג בעלי הדירות: _____ . חתימה: _____ תאריך: _____ .

7. מצורפים בזאת:

- א. רשימת הדיירים המתגוררים כיום בפרויקט, וחתימותיהם להסכמה לבחינת תכנית להתחדשות עירונית שעבורה מבוקש הסיוע, הכוללת שם מלא, מס' ת.ז., מס' טלפון ומס' דירה. לפחות 51% מדיירי הפרויקט.
- ב. נסחי טאבו או אישורי זכויות אחרים, המאשרים כי מבקשי הבקשה הם אכן בעלי הדירות במתחם.

נספח ב

חתימות בעלי הדירות

אנו החתומים מטה, בעלי דירות ברחוב _____ מספרי בניינים _____, מביעים בזאת את הסכמתנו העקרונית לבחינת תכנית להתחדשות עירונית במתחם בו אנו מתגוררים.

אנו מבקשים בזאת את עזרתה של המינהלת להתחדשות עירונית לבחינת ההצעה/ בדיקת היתכנות ראשונית, בהתאם לאמור בכללי נוהל זה.

שם מלא ת.ז. מס' דירה טלפון חתימה

שם מלא	ת.ז.	מס' דירה	טלפון	חתימה
.1				
.2				
.3				
.4				
.5				
.6				
.7				
.8				
.9				
.10				
.11				
.12				
.13				
.14				
.15				
.16				
.17				
.18				
.19				
.20				
.21				
.22				
.23				
.24				
.25				
.26				
.27				
.28				
.29				
.30				
.31				
.32				
.33				
.34				
.35				
.36				
.37				
.38				
.39				

שם מלא	ת.ז.	מס' דירה	טלפון	חתימה	
					.40
					.41
					.42
					.43
					.44
					.45
					.46
					.47
					.48
					.49
					.50