

תשובות לשאלות - כנס תושבים מתחם ברל כצנלסון

25.2.10

שאלות תכנוניות

היכן ניתן לקבל את מסמכי התכנית?

ניתן לצפות במצגת ובסרטון שהוצגו בכנס באתר האינטרנט של העירייה. מסמכי התכנית יועלו לאתר לאחר פרסום התכנית להפקדה. בנוסף ניתן לעיין במסמכי התכנית במשרדי המחלקה לתכנון העיר, ובמשרדי הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

מה בקשר לתשתיות חדשות, הסדרי תנועה וחניה?

התכנית מציעה הסדרי תנועה חדשים וחניות חדשות עבור כל דיירי המבנים החדשים ואורחיהם. הסדרי התנועה כוללים הפיכת רח' ברל כצנלסון לדו סיטרי מכיכר זיו ועד לכיכר המוצעת אחרי בית הכנסת. בנוסף, התכנית כוללת שדרוג תשתיות קיימות, והקמת תשתיות חדשות בשלבים.

שמענו שיש תכנית לפתח בואדי "קאנטרי קלאב" לאוכלוסיה דתית

לא קיימת תכנית לשנות את יעוד שטח הוואדי, והוא אמור להשאר שטח פרטי פתוח.

מה המרחק של הבינינים מהכביש?

קוי הבנין הקדמיים בתכנית הנ"ל הם כ-4 מ' (מרחק מהמדרכה). מעבר למרחק הנ"ל קיימת רצועת הדרך הכוללת מדרכות ברוב של 3-4 מ' וחניות ניצבות של כ-5 מ'. המשמעות היא כי מרחק הבינינים מנתיבי הנסיעה הוא כ-13 מ'.

מדוע מתוכננת הבניה לגובה ולא לרוחב?

צורת הבינוי מותאמת לטופוגרפיה של האיזור. לכן, הרעיון התכנוני שבבסיס התכנית הוא כי בחלק שמתחת לדרך- הבניה תהיה נמוכה יחסית על מנת לא ליצור הסתרה למבנים שמעל הרחוב, ואילו בחלק הגבוה של הרחוב המבנים מתוכננים להיות גבוהים, ורחוקים יותר אחד מהשני.

איך נפוצה על גרימת רעש בתקופת הבניה?

בתקנות התכנית קיימות הוראות לנושא מניעת מטרדים בתקופת הבניה, אשר הקבלן ידרש למלאן בקפדנות. במידה יהיו הפרעות מעבר לנורמה, כל הפרעה תטופל ע"י העיריה באמצעות המוקד העירוני, לדווח על המפגע והנושא יטופל.

הבנין ברח' ברל בו אני מתגורר, אינו כלול בפרויקט- מדוע?

המבנים הכלולים בתחום הפרויקט עברו בדיקות התאמה מקיפות בהתאם לקריטריונים לפרויקט פינני ובינוי, אותם קובע משרד הבינוי והשיכון, האחראי לפרויקט מטעם הממשלה. לא כל המבנים ברחוב עומדים באותם קריטריונים. אנו רואים בפרויקט זה- את הסנונית הראשונה בהתחדשות רחוב ברל כצנלסון, ונקדם בברכה יוזמות נוספות להתחדשות בהמשך הרחוב.

הסתרה לבנין ברח' ברל 67

מבדיקה ראשונית עולה כי תכנית חפ/2281 מציעה בנין בתא שטח 42 שיתכן ויוצר הסתרה חלקית. הנושא ייבדק לעומק ע"י הצוות המקצועי.

מהו חישוב הנטו של שטח הדירות?

התכנית קובעת שטח מותר לבניה ליחידת דיור הנע בין 100 ל-120 מ"ר. נתון זה אינו מחייב ששטח זה יבנה בפועל. השטח העיקרי בדירות שתיבנה, יהיה תלוי בהסכם, אליו יגיעו דיירי הבנין עם הקבלן.

מהו גובה החדרים בדירות החדשות?

התכנית אינה מתייחסת לגובה הדירות. מדובר בנושא תכנוני שיקבע בהתאם להוראות כל דין.

איך יבוצעו התשתיות אם הפרויקט יבוצע בשלבים?

התכנית כוללת בתוכה שלביות לנושאי פיתוח ותשתיות. המימון של ביצוע התשתיות כולל הרחבת הדרכים, הינו חלק בלתי נפרד מעלויות הפרוייקט. דרך המימון מפורטת בסעיף השלביות בהוראות התכנית.

שאלות הנוגעות להתנהלות ונוהלי הפרויקט

כללי

פרויקט פינוי בינוי יוצא לפועל רק במקרה בו מתקיימת הסכמה רחבה בין בעלי הנכסים במבנה הכלול בתוכנית, והם מתארגנים ומצליחים לאתר קבלן שמעוניין לבצע את הפרויקט, בתנאים אותם יסכמו בעלי הנכסים והקבלן. ללא הסכמה כזו, יפוג תוקפו של הפרויקט בתום 6 שנים מיום הכרזת הממשלה, ובמידה ותקופת ההכרזה לא תוארך, זכויות הבניה שבו תתבטלנה.

תהליך יישום התכנית

הזכויות הניתנות בתכנית הינן של בעלי הדירות בלבד. מימוש הזכויות יעשה ע"י התארגנות בעלי הדירות וניהול משא ומתן עם קבלנים. בעלי הדירות יוכלו לנהל משא ומתן עם הקבלן אותו יבחרו, ובמסגרת זו להגיע לסיכום כי יקבלו דירות חדשות וגדולות יותר מאלו הקיימות. בתמורה יוכלו בעלי הדירות להעניק לקבלנים את זכויות הבניה לדירות הנוספות, אשר יבנו וימכרו בשוק החופשי. במשא ומתן יסוכמו גם גודל הדירות החדשות, רמת הגימור שלהן, שכר הדירה שיקבלו בעלי הדירות במהלך תקופת הבניה וכל יתר תנאי העסקה. העסקה כולה הינה עסקה דומה לעסקת קומבינציה הנהוגה בשוק הנדל"ן.

מי ידריך וילווה את בעלי הדירות

החברה המנהלת מטעם העירייה ומשרד הבינוי והשיכון תכנס את בעלי הדירות בכל בנין ובנין בנפרד לאחר הפקדת התכנית ותדריך את בעלי הדירות על אופן ההתארגנות לביצוע הפרויקט.

בעל דירה בגיל מבוגר, מה יהיה עליו?

האפשרות העומדת בפני כל בעל דירה, היא לגור בשכירות בתקופת הבניה על חשבונו או על חשבון הקבלן בהתאם להסכם שייחתם ביניהם; למכור את הדירה בשוק החופשי; או לקבל את תמורתה במחיר שיסכם עם הקבלן בפטור ממיסים עד לתקרה הקבועה בחוק.

מה הביטחונות ומה יקרה במקרה של פשיטת רגל של הקבלן

הביטחונות הם אלו שיסוכמו בין בעלי הדירות לבין הקבלן, כאשר המלצת החברה המנהלת הינה לקבלת ערבות על פי חוק מכר דירות.

נושאים משפטיים והנדסיים

נציגי בעלי הדירות אשר ינהלו את המשא ומתן עם הקבלנים יתודרכו ע"י החברה המנהלת לשכור שירותי עורך דין ומהנדס אשר ייצגו אותם בנושאים המשפטיים, המיסויים, החוזיים וההנדסיים. במקרה זה בעלי הדירות ישאו בשכר הטרחה. במסגרת מו"מ עם הקבלן ניתן לבקש כי בהחזר הוצאות אלו ישא הקבלן, כחלק מתנאי ההסכם שייחתם.

האם ניתן להשוות את הזכויות הנתנות בתכנית, בין המבנים בצד הגבוה של הכביש- לצד

הנמוך?

קביעת הזכויות לבנינים בצד הגבוה או הצד הנמוך של הכביש נעשתה משיקולים תכנוניים של גובה מבנים, שטח מגרשים, הסתרה, מבטים אל הנוף וכו'. פרט לנושא הזכויות קיימים מאפיינים נוספים המבדילים בין המבנים בצד הגבוה לצד הנמוך כגון: מספר הסכמות נדרש לצורך ביצוע, כמות יח"ד בבנין, הנוף הנשקף מהן ומאפיינים נוספים בעלי ערך כלכלי.

זמן בצוע

זמן הביצוע יקבע בהסכם שייחתם בין בעלי הדירות לקבלן.

על חשבון מי יורחב הכביש וישופרו התשתיות

הדרך תורחב על חשבון האגרות וההיטלים אשר ישולמו ע"י הקבלן. כספים אלו יכנסו לקופת הפרויקט, וישמשו לביצוע העבודות הנדרשות על פי התכנית.

מה יחס הזכויות בין המצב הקיים למצב המוצע בפרויקט?

כעקרון, כמות יחידות הדיור במצב המוצע גדולה פי 3 מכמות יחידות הדיור הקיימות. השטח המבונה המוצע גדול פי 6 מהשטח המבונה הקיים.

מה תפקידו של מינהל מקרקעי ישראל בפרויקט? האם המינהל יאריך את החכירה?

מינהל מקרקעי ישראל שותף לפרויקט התחדשות עירונית ופועל בהתאם להחלטות מועצת המינהל בנושא זה.

מה קורה אם לא כולם בונים

התכנית מחולקת למבנים לפיהם ניתן לבנות באופן בלתי תלוי כל אחד מהבנינים בצד הנמוך של הרחוב וכל 2 בנינים בנפרד בצד הגבוה של הרחוב.

אם לא כל בעלי הדירות מסכימים - מה יהיה?

ניתן לבצע את הבניה גם בהסכמה של 80% מבעלי הדירות בכל בנין, אך זאת רק בהליך משפטי ושימוש ב"חוק פינוי ובינוי (פיצויים) התשס"ו-2006" (חוק הדייר הסרבן), תהליך אשר עלול להימשך זמן רב. רצוי להגיע ל- 100% הסכמות על מנת לבצע את הפרויקט בצורה מהירה.

המתחם מוכרז ע"י הממשלה ל- 6 שנים בלבד – מה הלאה?

ככלל, קיימת אפשרות בחוק להאריך את ההכרזה. במתחמים בהם התכנית אושרה וקיבלה תוקף ומתנהלים מגעים בין בעלי הדירות לקבלנים, נוטה הממשלה להאריך את משך האכרזה ואת הפטור ממיסים ל- 6 שנים נוספות.

האם העירייה תפטור את הפרויקט בתקופת הבניה מתשלום ארנונה?

העירייה תפטור את בעלי הדירות בפרויקט מתשלום ארנונה, החל מיום הריסת הבנין ועד הכניסה לדירה החדשה- או הוצאת טופס 4, המוקדם מביניהם. מתן הפטור מותנה בהגשת פניה בכתב למחלקה לחיובים בעיריית חיפה בסמוך ליום הריסת הבנין, בצירוף אישור מהקבלן, וזאת באחריות בעלי הדירות.

מי יבוא לגור בדירות החדשות בפרויקט?

כדרכם של פרויקטים חדשים, הדירות תמכרנה בשוק החופשי. אין אפשרות לדעת מראש מי יבוא להתגורר בדירות החדשות שיבנו בפרויקט, כפי שלא ניתן לדעת מי יקנה דירה בבנין משותף קיים.

איפה ניתן לקבל מידע נוסף על תכנית התחדשות עירונית

משרד הבינוי והשיכון מעמיד מידע נרחב על פרויקט ההתחדשות העירונית באתר הרשמי

www.moch.gov.il

יצירת קשר

שאלות נוספות ניתן להפנות אל:

אורנה מור

ראש צוות התחדשות עירונית, המח' לתכנון עיר עיריית חיפה

ornam@haifa.muni.il