



ברוכים הבאים!

חלון להתחדשות עירונית



בן צבי כצנלסון קרדיט: סטודיו MA



מינהלת התחדשות עירונית



מי אנחנו

תפקיד המינהלת

לנהל ולהניע תהליכי התחדשות בעיר בשקיפות מלאה ובאופן מקצועי, יעיל ומהיר, תוך שמירה על האינטרסים הכלל עירוניים והאינטרסים של התושבים – והכל בהתאם למדיניות העירונית.

ללוות את בעלי הדירות בתהליכי ההתארגנות לקראת התחדשות העירונית, לשקף לתושבים מידע מקצועי ואמין, לעמוד בקשר עם היזמים ולקדם תהליכים מול רשויות התכנון.

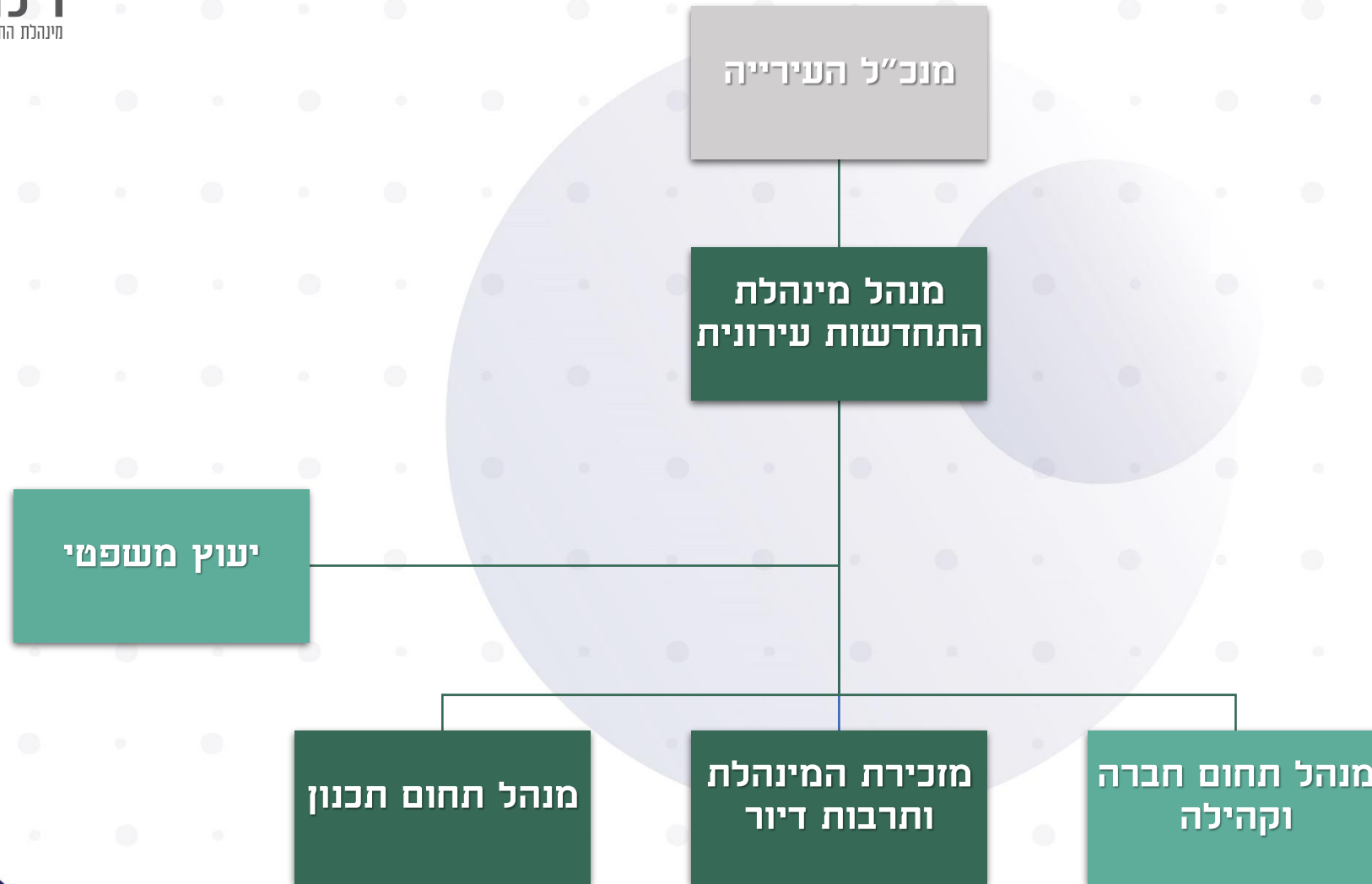
המינהלת מהווה **גשר לחיבור בין כל בעלי העניין** בתהליך: בעלי דירות, יזמים, עירייה, גופים ממשלתיים ועוד.

הגברת השקיפות והעצמת הידע של בעלי הדירות,
וחיזוקם כשותפים בתהליך

הנעה והאצת תהליכי התכנון והרישוי

קידום מדיניות עירונית בתחומים רוחביים,
לשיפור ההתנהלות והשקיפות בקידום המתחמים

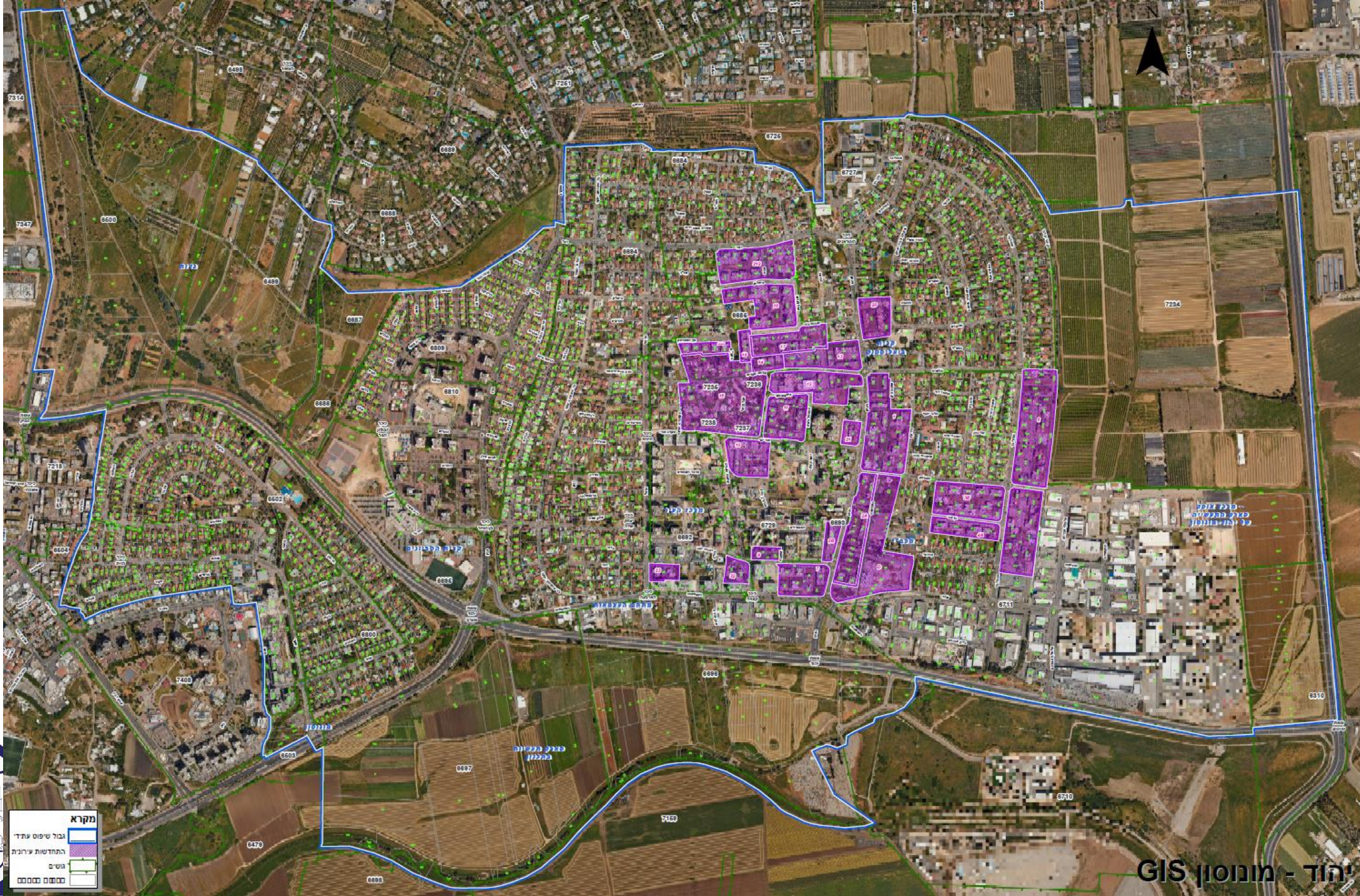
בעלי תפקידים במינהלת





מתחמי

התחדשות עירונית



מקרא

	גבול שיפוט עתד
	התחדשות עירונית
	גושים
	בניינים



**יהוד
מונסון**
עיר קטנה גדולה

מפת דרכים של הקורס

מס' סדר	תאריך	נושא	פירוט	מרצה
1	6.6.24	תפקיד נציגות הדיירים	רקע כללי על התחדשות עירונית, תפקיד הנציגות.	עמרי פלדמן, ראש המנהלת עו"ד אריאל יוסף, מנהלת
2	18.6.24	בעלי מקצוע מטעם הדיירים	עו"ד דיירים, שמאי, מפקח, חברה מארגנת ועוד.	עו"ד אריאל יוסף, מנהלת
3	2.7.24	היבטים כלכליים ושמאיים	תקן 21, דו"ח כלכלי, עלויות יזם, תמורות דיירים.	נועם דניאל דעבול (שמאי: חופשי, נטל, כהן)
4	16.7.24	הליכי תכנון ובנייה בהתחדשות עירונית	תכנית אב, הליך תכנון (תב"ע), רישוי והיתר בנייה. פירוט משך התהליך.	דקל + אפי
5	30.7.24	תפקידו של עו"ד מייצג בעלי זכויות בתהליך התחדשות עירונית וזכויות אוכלוסיות מיוחדות	עו"ד מייצג בעלי זכויות: בחירתו, תפקידיו, נאמנותו, שכר טרחתו ועוד; זכויות קשישים; דייר סרבן; ערבויות; וקרן תחזוקה.	עו"ד דנה קניאק (שרקון-בן עמי)

בהמשך השנה אנו נעדכן בנוגע לקיומו של קורס למתן כלים גישוריים לנציגות בהתחדשות עירונית.



הרצאה מספר 1: מבוא ונציגות בעלי דירות בהתחדשות עירונית

- מבוא וקצת סדר בתכנון ורישוי
- תמ"א לעומת תב"ע מדיניות והיתרים
- מה זה התחדשות עירונית?
- פינוי בינוי לעומת תמ"א
- מסלולים בפינוי בינוי (רשויות לעומת מיסוי)
- משולש האינטרסים והשחקנים בהתחדשות עירונית
- נציגות בעלי דירות - הליך בחירה, תפקידים, מרכז, מעורבות בהליכי תכנון.
- עורך דין - תפקיד והסמכה, טיפים לבחירת עורך דין, טופס מינוי נציגות, ערבויות.

לוחות זמנים בתהליך

1. איתור ובדיקת המתחם	2. איסוף נתונים	« חודש
3. הקמת נציגויות ובניית ארון	4. אסיפת נציגות ומינוי בעלי מקצוע	« חודש עד חצי שנה
5. הליך מכרז יזמים	6. הליך משפטי וחתימות על הסכם מפורט	« כחצי שנה
7. קשר שוטף	8. תכנון ורישוי	« כחצי שנה עד שנה
8.1 שינוי תב"ע - שנתיים עד חמש שנים	8.2 היתר - שנה וחצי עד שנתיים	« כ- 3.5 עד 7 שנים
9.1 פינוי ביצוע ומסירה	9.2 פינוי - כחצי שנה	« כ- 4 שנים
9.3 הריסה של המתחם הקיים ובנייה של המתחם החדש - שלוש שנים. בתמ"א 1/38 (חיזוק ותוספת) עבודות החיזוק והתוספת אורכות כשנתיים	9.3 אכלוס מחדש של המתחם - כחצי שנה	

סך כל חיי הפרויקט: 8 עד 12 שנים* (משוער)

מושגי יסוד - יחס בין תכניות

תמ"א



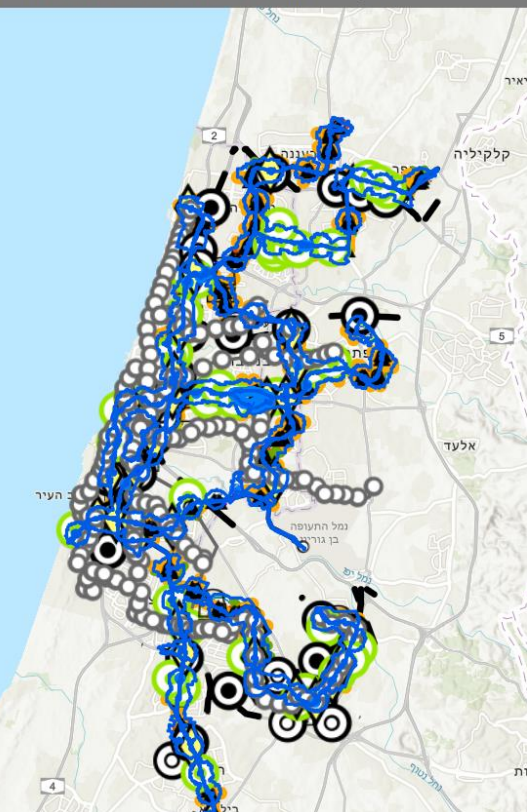
תב"ע



מדיניות עירונית



היתר

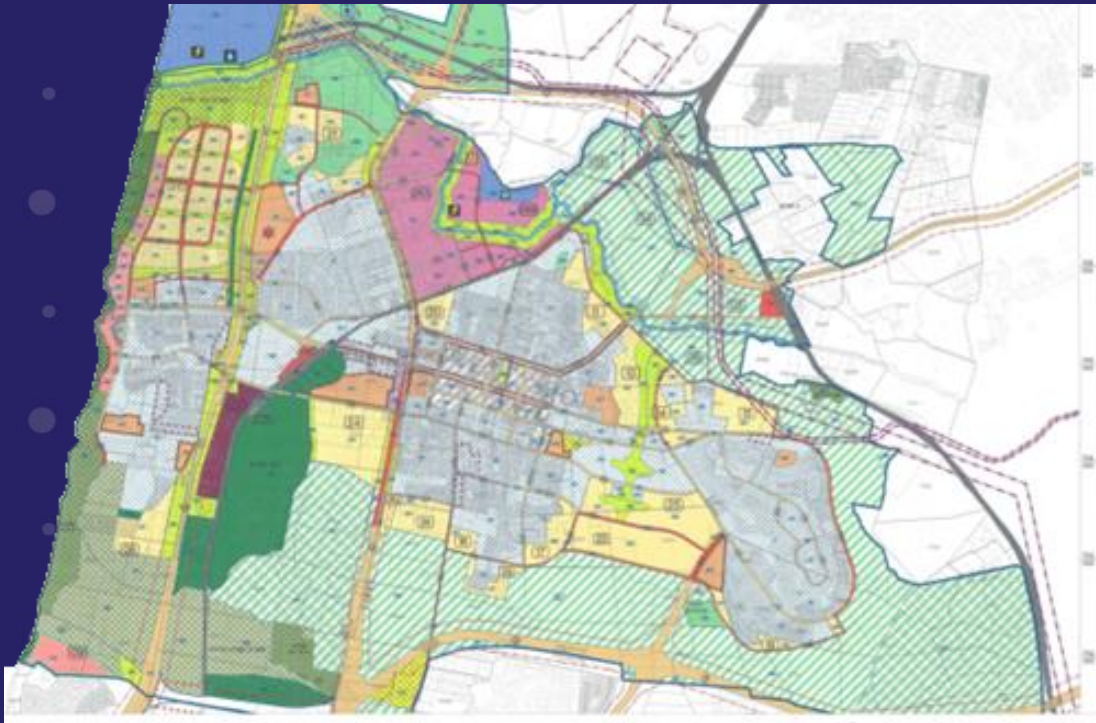


תמ"א

- **תמ"א 1** – תוכנית ארצית משולבת שנועדה לאחד את מרבית תוכניות המתאר הארציות. המועצה הארצית לתכנון ובנייה הורתה על הקמתה ב-3 בינואר 2013^[2] והיא אושרה בממשלה לאחר שבע שנים, בינואר 2020. תוכנית המתאר המאושרת מסנכרנת למעלה מ-300 תוכניות משנה ובמסגרתה הוקדש חלק משמעותי לשמירה על חופי הים, גנים לאומיים, נחלים ויערות, שמורות טבע ושטחים מוגנים אחרים.^[3]
- **תמ"א 3** – תוכנית מתאר ארצית לדרכים. התוותה את רשת הדרכים בישראל, תוך הבחנה בין דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך ראשית, דרך אזורית, ודרך מקומית. אושרה בהחלטת ממשלה 902 ב-1 באוגוסט 1976, ומאז עברה מעל 100 שינויים. תמ"א 3 על כל שינוייה פגה תוקף עם אישורה של תמ"א 1.
- **תמ"א 4** – תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה לוד (בן-גוריון), העוסקת בהרחבת שדה התעופה וקביעת מגבלות בנייה מתחת למסלולי טיסה. אושרה בהחלטת ממשלה 550 ב-20 באפריל 1969.
- **תמ"א 5** – תוכנית מתאר ארצית חלקית לדרך מהירה מתל אביב לשדה התעופה לוד. אושרה בהחלטת ממשלה 214 ב-15 בדצמבר 1968.
- **תמ"א 6** – תחזית התמורות בחלוקת האוכלוסייה במדינה, כולל יעד של הגדלת האוכלוסייה בגליל ובנגב. נחתמה ב-1975.
- **תמ"א 7** – תוכנית מתאר ארצית למוסדות, העוסקת בהקצאות קרקע לבתי חולים, מוסדות השכלה גבוהה, בתי ספר חקלאיים וימים, ואצטדיונים, עבור אוכלוסייה צפויה של 4-5 מיליון נפש. נחתמה על ידי שר הפנים ב-29 ביוני 1975. התוכנית בוטלה ב-1996.
- **תמ"א 8** – תוכנית מתאר ארצית לגנים לאומיים, שמורות טבע, ושמורות נוף. אושרה בהחלטת ממשלה 693 ב-21 ביוני 1981. כוללת נספח עם רשימת הגנים והשמורות לפי מחוזות. תמ"א 8 על כל שינוייה פגה תוקף עם אישורה של תמ"א 1.
- **תמ"א 9** – תוכנית מתאר ארצית לאתרי התיישבות.
- **תמ"א 10** – תוכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת חשמל, חלק ראשון: אתר "השרון". אושרה בהחלטת ממשלה 488 ב-18 בפברואר 1973.
- **תמ"א 11** – תוכנית מתאר ארצית לאיגום, להחדרה, ולניצול מים עיליים, המפרטת 13 מפעלים במחוזות השונים. אושרה בהחלטת ממשלה 438 ב-26 בפברואר 1984.
- **תמ"א 12** – תוכנית מתאר ארצית למפעלי תיירות ונופש. אושרה בהחלטת ממשלה 1214 ב-9 בינואר 1983.
- **תמ"א 13** – תוכנית מתאר ארצית חלקית לחופים, העוסקת במרחב הכנרת וחופיה. נחתמה על ידי שר הפנים ב-11 בנובמבר 1981. תמ"א 13 על כל שינוייה פגה תוקף עם אישורה של תמ"א 1.
- **תמ"א 14** – תוכנית מתאר ארצית חלקית לאתרי כריה וחציבה לחומרי גלם לבניה ולסלילה. כוללת מיפוי אתרים במחוז הצפון. אושרה בהחלטת ממשלה 3615 ב-9 באפריל 1998.
- **תמ"א 15** – תוכנית מתאר ארצית לתפרושת שדות תעופה. אושרה בהחלטת ממשלה 1597 ב-4 במאי 2000.
- **תמ"א 16** – תוכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה. אושרה בהחלטת ממשלה 255 ב-2 במרץ 1989.
- **תמ"א 17** – תוכנית מתאר ארצית למרכזי תעשייה מטרידה ומזיקה. אושרה בממשלה בשנת 1976.
- **תמ"א 18** – תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק. אושרה בהחלטת ממשלה 985 ב-22 באוגוסט 1976.



תב"ע



מטרת התוכנית

1. ביסוסה של העיר חדרה בעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
2. יצירת מסגרת תכנונית בת קיבולת סופית של 185,000 נפש ואף עבר לכך. במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
3. הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
4. שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
5. פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
6. הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (גם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
7. יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.

כללי

ועדת תכנון	חדרה
סוג ועדה	מחוזית
יישוב	חדרה
מקום התוכנית	כל תחום הרשות - חדרה
סיווג התוכנית	מתאר כלל ישובית
קטגוריה	מגורים
שטח התוכנית	50,626.351 דונם
יזם	ועדת היגוי בינמשרדית
גוף מתכנן	אדר' ישראל ברכה, משה שחר



עיריית יהוד-מונטון

מדיניות עירונית

1. מבוא

עיריית חדרה רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית לשם חידוש ושיפור תנאי המגורים ויצירת מלאי מגורים איכותי במרכז העיר ובשכונות הוותיקות שלה תוך שיפור המרחב הציבורי וחידוש התשתיות העירוניות.

בתכנית המתאר של חדרה, חד/2020, הוגדרו אזורים להתחדשות במרחב העיר בכלל זה בגבעת אולגה שבמערב העיר ובמרכז העיר. במקביל אושרה ב-2014 תכנית המתאר להתחדשות עירונית של גבעת אולגה (מס' 0415141-302).



סכמה 1 : תכנית מתאר להתחדשות עירונית, גבעת אולגה ומרכז העיר



סכמה 2 : חד/2020, מתחמים להתחדשות עירונית

יחד עם זאת, אין התכנית הנ"ל קובעת מדיניות כוללת להתחדשות עירונית. מתוך כך, עולה הצורך לקבוע מדיניות משלימה לתכנית המתאר אשר רואה את נושא ההתחדשות העירונית בפריסה רחבה ומתוך ראייה עירונית כוללת.

מסמך המדיניות בא כהשלמה לתוכניות הקיימות המאושרות והנמצאות בתהליכי קידום סטטוטוריים, לצורך קבלת מדיניות כוללת להתחדשות עירונית בכלל אזורי העיר בשימת דגש על חיזוק הרשת העירונית כמערכת שלמה והמשכית, חיה ושוקקת המחזקת את לב העיר ואת קשריה עם השכונות הגובלות והפריפריה.

מסמך המדיניות הוכן בהתאם לדרישת אגף הנדסה של הועדה המקומית ולאור פיתוח מואץ של העיר, קידום של תכניות ובקשות להיתר ברשויות התכנון וקידום תכנית המתאר להתחדשות עירונית של לב העיר.

אישור המדיניות : המסמך אושר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 2020002 בתאריך 15.3.2020.

תוקף המסמך : מסמך זה יעודכן תקופתית ע"י אגף הנדסה בשיתוף המנהלת להתחדשות עירונית מידי 3 שנים.

היתר

פרטי הבקשה בקשה להיתר 20150025	
בקשה להיתר 20150025	תאריך הגשה: 22/01/2015
סטטוס בקשה: היתר/טופס 4	מספר היתר: 20150287
מספר תיק בניין: 1170	מספר ברישוי זמין:

מהות הבקשה:	
שימוש עיקרי: בית משותף	תאור הבקשה: הריסה ובניה ע"פ תמ"א 38
שטח שירות:	מספר יח"ד: 18
<p>מהות הבקשה: הריסת 2 מבנים קיימים והקמת מבנה חדש בן 7 קומות על עמודים, סה"כ 18 יח"ד, 9 יח' ע"פ תב"ע, 2 יח"ד, עפ"י שבס, 7 יח' עפ"י תמ"א 38</p>	

פרטי מקרקעין:			
מספר גוש	מספר חלקה	מספר מגרש	תוכנית קובעת מגרש
10049	117		807/חד



מה זה התחדשות עירונית?

תהליך שבו מחדשים אזור ישן. זה יכול להיות באמצעות חידוש המרחב הציבורי, שיפוץ חזיתות, תמ"א או פינוי בינוי.

פינוי בינוי

פינוי בינוי הוא שם מקובל לתכנית שמתקיימת בשטח עירוני שהוחלט להרוס בו את בתי המגורים הקיימים, ולבנות במקומם בנייני מגורים חדשים. זו למעשה חקיקה משנות ה-70 שמטרתה היא שיקום שכונות.

תמ"א 38/1 - חיזוק ותוספת

בתחילת שנות ה-2,000 תכנית מתאר ארצית שמטרתה חיזוק בניינים מפני רעידות אדמה (תקן 431). כיון שעלות חיזוק המבנים והתאמתם לתקן היא גבוהה, המדינה יצרה העניקה תמריץ כלכלי לחיזוק מבנים על-ידי הענקת זכויות בנייה מוגדלות (הדירות החדשות שייבנו יממנו את חיזוק הבניין ללא הטלת עלויות נוספות על הדיירים).

תמ"א 38/2 - הריסה ובניה

שכלול של תמ"א 1. למעשה תיקון מספר 2 לתמ"א 38. מאפשר הריסה ובניה של הבניין ולא רק תוספת יחידות דיור וחיזוק של היחידות הקיימות.



עיריית יהוד-מונטון

מסלולים בפינוי בינוי

מסלול רשויות

המאפיין הראשי של מסלול זה הינו כי הרשות המקומית היא זו היוזמת את הפרויקט לפינוי-בינוי ואחראית היא על קידומו. לאחר אישור התכנית, נכנסים יזמים פרטיים לביצוע בפועל של התכנית.

מסלול מיסוי (יזמים)

בניגוד למסלול הרשויות המקומיות, פרויקט ההתחדשות העירונית יהיה ביוזמת השוק הפרטי, חברות יזמיות ובעלי הזכויות בנכסים מתקשרים ביניהם ומקדמים את התוכניות לביצוע פרויקט פינוי בינוי. השוק הפרטי הוא האמון על ביצוע כל המהלכים הנדרשים לשם מימוש הפרויקטים וקידומם עד תום.

משולש האינטרסים





רשויות מקומיות / גופי תכנון

ועדה מחוזית

ועדה מקומית והעירייה

משרדי ממשלה

יועצים להליכי תכנון

יועץ חברתי



יזמים

עורך דין מטעם היזם

מפקח הנדסי מטעם היזם

שמאי מטעם היזם

מארגנים מטעם היזם

יועצים להליכי תכנון

אדריכלים

קבלנים

בנק מלווה



בעלי זכויות

נציגות בעלי דירות

עורך דין מטעם בעלי דירות

מפקח הנדסי מטעם בעלי דירות

שמאי מטעם בעלי דירות

מארגנים מטעם בעלי דירות

מתווכים

נציגות - תפקיד והסמכה, חשיבות הנציגות, טופס מינוי נציגות

- נציגות בעלי הדירות היא אחת הגורמים המשמעותיים ביותר בהנעת פרויקט התחדשות עירונית. ככלל, נציגות בעלי דירות דומיננטית, שקופה ואסרטיבית מגדילה באופן דרמטי את הסיכוי למימוש הפרויקט.
- הנציגות היא הגורם המקשר בין היזם והרשות המקומית לבעלי הדירות. היא אמונה על ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען בעלי הדירות. היא גם מקבלת החלטות בשלבים השונים של הפרויקט כדי להתנהל באופן יעיל ומהיר.
- החלטות מהותיות, וכמובן חתימות של בעלי הדירות על ההסכמים המלאים מול היזם, תוכלנה להתבצע רק מטעם בעלי הדירות עצמם, והנציגות אינה מוסמכת לחתום בשם בעלי הדירות.

תפקידי נציגות

- התנהלות שוטפת ושיקוף סטטוס הפרויקט לכלל בעלי הדירות.
- דו"ח חברתי.
- שיתוף ציבור.
- שיתוף העירייה בהליכים הפנימיים ורתימת העירייה.
- רתימת היזם לצרכי הבניין בתקופת הביניים (שיפוץ/טיפול בליקויים).



כתב הסמכת הנציגות והתחייבותם כלפי הדיירים

ישוב: _____ רחוב: _____ מספר בניין: _____
 מספר הכניסות בבניין _____ ההסכם נוגע לכניסות מס' _____
 סך כל הדירות בכניסה _____ שמהן _____ הן דירות הדיור הציבורי
 אספת דיירים שבה נבחרה הנציגות התכנסה ביום _____/_____/____ והשתתפו בה _____
 דיירים. מאסיפה נעדרו _____ דיירים.
 באסיפה השתתף/ה מטעם העירייה/המנהלת העירונית מ/אגב' _____

הסמכת נציגי הבניין:

אנו, הדיירים בכתובת האמורה לעיל, ממנים בזאת את הדיירים המנויים להלן לשמש נציגות לסייע בקידום תהליך ההתחדשות העירונית בבניין זה ולפעול בשמנו לצורך ביצוע בירורים, העברת מידע והנגשת תהליך ההתחדשות למען הדיירים.

הינו מודיעים בזאת שכל תוכנית או הסכם הנוגעים לבניין יובאו לאישורנו בכל מקרה. אין בכתב הסמכה זה בכדי להשליך על נושא התמורות לבעלי הנכסים מהמיזם, ככל ויתקבלו. אלו יקבעו בהסכם הסופי עם היזם.

אין לראות בחתימתנו על טופס זה משום מתן התחייבות לחתום על כל הסכם או לשלם דבר. כתב מינוי והרשאה זה ייכנס לתוקף עם חתימתם של לפחות מחצית מבעלי הנכסים בבית המשותף, כאשר לכל בעל נכס ישנה זכות חתימה אחת בלבד. כתב הסמכה זה החלטי ובלתי חוזר עד למועד קיום בחירות ומינוי נציגות נבחרת חדשה.

ולראיה באנו על החתום:

מס' דירה	שם הדייר/ת	האם בעלת נכס?	חתימה	תאריך
1				
2				
3				

התחייבות חברי הנציגות:

אנו, החתומים מטה, מתחייבים לפני דיירי הבניין המשותף בכתובת האמורה לעיל כדלקמן:

1. לפעול בשקיפות וללא משוא פנים לייצוג מרב האינטרסים והדעות בבניין המשותף.
2. לפעול לקידום הפרויקט ומימושו אגב סיפוק מיטבי של הצרכים ושל הרצונות של מרבית הדיירים בבניין.
3. להימנע מיצירת כל קשר עם גורם יזמי, לרבות מארגנים, בהקשר של הפרויקט הרלוונטי, שלא במסגרת הנציגות.
4. להימנע מכל שימוש בעמדת הנציגות להשגת מטרת אישיות באופן שאינו שקוף.
5. להצהיר בפומבי, ובפרט בפני יתר הדיירים, על כל ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים.
6. לפעול לעדכון שוטף של דיירי הבניין על התקדמות הפרויקט (פרוטוקולים של ישיבות, החלטות ואישורים שהתקבלו וכיו"ב).
7. לתפקד כגוף מתווך הפועל להפצה של מידע ולסיוע בקבלת החלטות, ולא כגוף הפועל להחלטת החלטות חשובות בשם הדיירים בבניין.
8. לפעול להענקת תוקף מחדש של הנציגות בכל שלוש שנים או לפעול לבחירות ולמינוי מחדש.

שם הנציג	מספר זהות	כתובת (בניין, כניסה, דירה)	מספר טלפון	תאריך	חתימה



עיריית יהוד-מונטון



תנובה

ההמלצה שלנו היא שכתב הנציגות יכלול את הסעיפים הבאים:

« הגדרת התפקיד של חברי הנציגות, לרבות סעיף המסמיך את חברי הנציגות לבחור בעלי מקצוע מטעם בעלי הדירות (עורך דין, מפקח, חברה מארגנת וכל יועץ אחר מטעם בעלי הדירות ככל שיידרש).

« חברי הנציגות יקבלו החלטה בדבר זהות היזם בתום הליך מכרז שבו יתמודדו מספר חברות יזמיות. לנושא בחירת היזם אתייחס בהרחבה בהמשך, וכאן אציין רק שחשוב שכלל בעלי הדירות ייקחו חלק בהחלטה זו.

« הנציגות תתנהל ותקבל החלטות מול חברת הניהול.

« נציגות בעלי הדירות עושה את עבודתה בהתנדבות ואינה מקבלת שכר באופן ישיר או עקיף.

« בעלי הדירות מתחייבים שלא לתבוע את חברי הנציגות, וחברי הנציגות פטורים מאחריות או מתביעות של בעלי דירות אחרים בהקשר של הפרויקט.

« קבלת ההחלטות של הנציגות תתבצע ברוב רגיל ולא פה אחד (סעיף זה נועד לפתור מצבים שבהם, לדוגמה, יש נציג אחד שמעכב או ש'מחליט שלא להחליט').

לכל אחד מהסעיפים לעיל יש משמעות אדירה בשלבים השונים של ניהול התהליך מול הנציגות. בלי חלק מהסעיפים הנ"ל, עשויה להיווצר נציגות משותקת.



עיריית יהוד-מונטון

עורך דין - תפקיד והסמכה, טיפים לבחירת עורך דין, טופס מינוי נציגות, ערבויות

« בפרויקט התחדשות עירונית ישנם שני עורכי דין שונים: עורך הדין שמייצג את בעלי הדירות ועורך הדין שמייצג את היזם. בשום פנים ואופן אין לאפשר מצב שבו אותו עורך דין מייצג גם את בעלי הדירות וגם את היזמים, משום שיש להם אינטרסים שונים ולעיתים מנוגדים.

« שכר טרחת עורך הדין מטעם בעלי הדירות - מי משלם והעדר ניגוד עניינים.

« בשל מורכבות העסקה להתחדשות עירונית, לעורכי הדין יש חשיבות מיוחדת בפרויקטים אלו. התפקיד המרכזי של עורך הדין מטעם בעלי הדירות הוא לשמור על האינטרסים שלהם בתוך התהליך. עורך הדין מטעם בעלי הדירות מלווה את בעלי הדירות בהליך של מכרז היזמים, ולמעשה אמון על תרגום המשא ומתן המסחרי לשפה המשפטית.

חשוב מאוד להדגיש שעסקאות של התחדשות עירונית הן עסקאות סבוכות הן ברמה הקניינית, הן ברמת המיסוי, הן ברמת הבטוחות. ההמלצה שלנו היא לשכור אך ורק את שירותיו של עורך דין שהתחדשות עירונית היא מרכז עולמו המקצועי והוא בעל ניסיון מוכח בתחום.

עורך דין - תכולת עבודה



- התנהלות מול היזם בכל הקשור לזכויות בעלי הדירות בכל שלבי התהליך.
- ייעוץ וליווי של הליכי בחירת נציגות.
- הליכי מינוי יועצים מקצועיים (לרבות הכנת הסכמי התקשרות).
- ייצוג, ליווי וייעוץ בבחירת יזם וקבלן.
- טיפול בהסכם פינוי-בינוי (לרבות ניהול המשא ומתן).
- החתמת בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי והנספחים.
- השתתפות בדיונים עם רשויות התכנון.
- טיפול משפטי ופיקוח בכל הנוגע לליווי הפיננסי של הפרויקט והחזקה בנאמנות של הערבויות.
- תיקון של התקנון ושל צו הבית המשותף.
- סיוע טיפול בדיירים סרבניים.



המפגש הבא...



18.6.24 יום שלישי

מפגש הבא: שחקנים בהתחדשות עירונית

- חזרה קצרה מהמפגש הקודם
- מפקח הנדסי מטעם בעלי הדירות
- חברה מארגנת - תפקיד ושלבי עבודה
- היועץ החברתי - דו"ח חברתי ושיתוף ציבור.
- אדריכלים ויועצים
- יזמים וקבלני ביצוע
- רשויות מקומיות
- הרשות להתחדשות עירונית ומנהלות עירוניות
- בנק מלווה
- שמאי - תפקיד, תקן 21



עיריית יהוד-מונטון



שאלות?

