



התחדשות עירונית

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

יום רביעי 22 פברואר 2017

נוהל סיוע לפרויקטים להתחדשות עירונית

1. רקע:

חברת מוריה, באמצעות המינהלת להתחדשות עירונית, מציעה סיוע לתושבים המעוניינים לבחון אפשרות לבצע תכנית להתחדשות עירונית (תמ"א 38 / בינוי פינוי) בבניין בו הם גרים. מטרת הנוהל היא להגדיר את תחומי הסיוע והליווי שיינתנו לתושבים על ידי המינהלת וכן את נהול 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 "ועדת מענקים" – ועדה אשר חבריה הם: ראש מינהלת התחדשות עירונית, א. קשרי קהילה וסגנית חשבת מוריה. ועדת המענקים תקבל את בקשות הסיוע, תדון בהן ותחליט על היקף הסיוע שיינתן.

2.3 "שכונה להתחדשות עירונית"-

א. שכונה המסומנת בנספח תבנית הבנייה של תכנית המתאר "ירושלים 2000" כשכונה להתחדשות עירונית.

ב. שכונה בה מקודמת תכנית אב/ מתאר להתחדשות עירונית על ידי עיריית ירושלים ובשיתוף משרד הבינוי והשיכון.

3. תקופת התוכנית:

א. נהול זה יהיה בתוקף עד ליום 31.12.2017, ועל כל בקשה לקבלת סיוע על פי נהול זה להגיע למשרדי המינהלת להתחדשות עירונית עד למועד הנ"ל.

ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, מובהר כי חברת מוריה תהא רשאית להביא נהול זה לידי סיום בכל עת, ומכל סיבה שהיא, ובלבד שהוראות הנהול ימשיכו לחול על בקשות שאושרו לפני סיומו.

ג. פרויקט אשר יחא זכאי לסיוע על פי נהול 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.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

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. הצגת חלופות תכנוניות אפשריות במתחם לדיירי 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. הצגת 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').
- 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 כוחות לייצגם לצורך קידום פרויקט התחדשות עירונית.
 - רוב של **51%** לפחות מבעלי הנכסים המעוניינים בבחינת אפשרות להתחדשות עירונית בבניין. תצורף רשימת בעלי הדירות המעוניינים בבחינת אפשרויות 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.



התחדשות עירונית

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

6. טיפול בבקשה:

ועדת המענקים תבחן את הבקשה בהתאם לקריטריונים הבאים:

- א. הגשת הבקשה ע"י רוב מקרב בעלי הנכסים בבניין / במתחם המיועד להתחדשות עירונית.
 - ב. התאמת התכנית המוצעת למדיניות התכנון העירונית ולעקרונות התכנוניים שנקבעו לאזור.
 - ג. בשכונה שאינה מוגדרת כ"שכונה להתחדשות עירונית" הפרויקט יציע תוספת מינימלית של 10 יח"ד.
- נציגי הדיירים יוזמנו להציג את הבקשה בפני הוועדה במידת הצורך.
 - בתוך שבועיים מקיום הדיון בוועדה תחזיר הוועדה תשובה לגבי היקף הסיוע שיינתן למתחם.

7. כללי:

- א. יובהר כי חברת מוריה אינה אחראית בשום צורה שהיא לפרויקט, לתכנונו, 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 לחברה אין השפעה על התנהלות מוסדות התכנון באישור תכניות לבניין עיר ומתן היתרי בנייה. לא יהא בסיוע שיינתן על ידי החברה ו/או מי מטעמה כדי ליצור אחריות כלשהי מצד החברה 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 יהוו 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 מוריה. היקף הסיוע הניתן לתושבים נתון לשיקול דעתה הבלעדי של המינהלת בהתאם לגודל הפרויקט, מיקומו, מידת הסיוע הנדרש לדעת מוריה, ומורכבות הביצוע שלו.
- ד. לא תינתן בדיקה אדריכלית לתמ"א 38 לבניין שביצע היתר בנייה לתוספות בניו לאחר שנת 2005.
- ה. לא תינתן לבדיקת היתכנות כלכלית לביצוע תמ"א 38 באזור שבו מצאה הוועדה כי ערכי הקרקע מאפשרים זאת.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

8. תנאי הסיוע והתחייבויות התושבים:

לצורך 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 בנוהל (להלן: "הוועדה"). החלטותיה של הוועדה תהינה סופיות, ולא תהינה לנו כל טענות באשר להחלטות אלו.
- ד. ידוע לנו כי חברת מוריה אינה אחראית בשום צורה שהיא לפרויקט, לתכנונו, 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.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

נספח א

טופס בקשת סיוע לליווי התחדשות עירונית מחברת מוריה באמצעות המינהלת 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:

<u>תחום הסיוע המבוקש</u>	<u>הערות</u>

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 ואת מתן המענקים על-פיה, לפי העניין.

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.



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

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.



התחדשות עירונית

מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

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 חברת מוריה לבחינת ההצעה/ בדיקת היתכנות ראשונית, בהתאם לאמור בכללי נוהל זה.

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.				



התחדשות עירונית
מוריה חברה לפיתוח ירושלים בע"מ

שם מלא	ת.ז.	מס' דירה	טלפון	חתימה
.23				
.24				
.25				
.26				
.27				
.28				
.29				
.30				
.31				
.32				
.33				
.34				
.35				
.36				
.37				
.38				
.39				
.40				
.41				
.42				
.43				
.44				
.45				
.46				
.47				
.48				
.49				
.50				