

התחדשות עירונית שכ' בצנלסון – קרית יוספטל ("מתחם בן צבי")

שאלות ותשובות

1. גבולות התכנית וסדר ההתקדמות

לפי מה נקבע אילו בניינים נכללים בתוכנית ולפי מה זה נקבע?

התכנית כוללת את כל השטח שבין הרחובות בן צבי ויחיעם כולל חנה סנש, וייסבורג, הנגב, השרון, הגלעד ועמק יזרעאל. גבולות התכנית ("הקו הכחול") כוללים את מבני השיכון שנבנו בשנות ה-50 ולא את הבתים צמודי הקרקע שמצפון לרח' יחיעם, כיוון שאפשרויות ההתחדשות למבנים אלה שונות מפינוי-בינוי או תמ"א 38.

האם חנה סנש 2 נכלל בתכנית?

התכנון המקורי לא כלל את המבנה בחנה סנש 2 משיקולים תכנוניים ושמאיים, אך בעקבות מפגש שיתוף הציבור ושיח עם הדיירים, הוחלט לכלול אותו. מסלול ההתחדשות האפשרי עבורו נמצא עדיין בבדיקה ואנו נעדכן את הדיירים בהתקדמות.

האם כל השכונה תעבור פינוי-בינוי "במכה אחת"? מי יהיה קודם? האם מתחם אחד תלוי במתחם אחר?

השכונה חולקה לעשרה מתחמי מימוש עצמאיים, כלומר – כל מתחם שיבחר נציגות דיירים יוכל להתקשר עם יזם באופן עצמאי וללא תלות באחרים. יחד עם זאת, חידוש שכונה שלמה דורש שהבנייה של מבני המגורים תהיה מתואמת עם שלבים שאי אפשר לדלג עליהם כמו שדרוג או הקמה של תשתיות חדשות, הקמת בתי ספר שישרתו את תושבי השכונה, וכו'. לכן התב"ע מגדירה גם מה יכול להיבנות מתי, כתלות באותם שיקולים, אך היבטים אלה נמצאים עדיין בעבודה ואנו נעדכן לכשייקבעו. בנוסף, חשוב לזכור שהמימוש של התכנית בפועל תלוי במידה רבה בקידומן על ידי החברות היזמיות ובתוך כך בגיבוש ההסכמות עם בעלי הדירות. כלומר, מדובר בתהליך מורכב שתלוי במספר גורמים, לכן קשה לומר מראש מי ואיפה יתחילו את ההתחדשות. מה שבטוח הוא שכדאי לדאוג לנציגות דיירים מאורגנת כך שתוכלו להתקדם עם חברה יזמית כאשר תרצו בכך.

2. התכנון

כמה קומות יהיו? לפי מה נקבע גובה המבנים?

גובה הבינוי מושפע הן משיקולי תכנון והן משיקולי כדאיות כלכלית. הבינוי יהיה **ככל הנראה** בגובה 10 עד 18 קומות בפנים השכונה וגבוה יותר (10 עד 29 קומות) בדפנות השכונה על רחובות בן צבי וכביש 4. התכנון כולל גם מבנים נמוכים יותר (עד 10 קומות) שיאפשרו עלויות תחזוקה נמוכות יותר לדיירים שלא יוכלו לעמוד בעלויות תחזוקה של מגדלים. אך חשוב להבין שהתכנון עדיין אינו סופי; תמונה ברורה ומדויקת יותר תהיה ככל שהתכנון יתקדם לשלב מימוש מול חברה יזמית.

האם התכנית מתייחסת לסוגיות הקשורות לתחבורה, תנועה וחנייה? אם כן, באיזה אופן?

כן. במסגרת התכנית יתוכננו רחובות חדשים ויורחבו רחובות קיימים. הרחובות יאפשרו חיבורים לשכונות המערביות ולשכונות הדרומיות בנוסף לפתיחת רחובות ללא מוצא קיימים בשכונה כדי לייצר חיבורים נוחים יותר ברמה הפנים שכונתית וחיבור לעיר (למשל רח' המייסדים ימשיך לתוך השכונה, במקום המצב הקיים בו הוא נעצר בכביש 4). התכנית שמה דגש על הסדרת התנועה והחנייה בפנים השכונה, החזרת המרחב הציבורי להולכי הרגל, הכנסת החניות לתת הקרקע + הסדרת שבילי אופניים ושבילי הליכה, כל זאת כדי לייצר מרחב נעים ובטוח להולכי רגל, ילדים וקשישים. יתוכננו חניונים תת קרקעיים וכן שבילי אופניים ותחבורה ציבורית.

האם התכנית מציעה להוסיף שטחים ציבוריים פתוחים בגבולות השכונה? אם כן באיזה אופן?

התכנית מציעה שטחים ציבוריים פתוחים - גינות, כיכרות עירוניות, שדרות ואזורים פתוחים למפגש, משחק ופעילות המקושרים ברשת ירוקה והליכה מוצלת.

על פי התכנית, כמה תושבים עתידיים לגור בשכונה לאחר ההתחדשות העירונית?

במימוש מלא, כ-5,000 יחידות דיור = כ-13,500 תושבים (מצב קיים: 670 יחידות דיור, כ-1,500-2,000 תושבים)

בתכנית המוצעת, על הבית שלי יש סימון של כביש/מבנה ציבור - מה יהיה איתי?

התוכנית מציעה שינוי של רשת הדרכים השכונתית במטרה לייצר קישוריות טובה יותר, רציפות והמשכיות של הרחובות. היא מחולקת למתחמים ובכל מתחם יהיו גם דרכים וגם מבני מגורים. במסגרת המו"מ עם היזם, יוצגו לך מבני המגורים בסמוך למקום שבו אתם גרים היום ותוכלו לבחור את מיקום דירת התמורה.

3. חנויות, מסחר ומוסדות ציבור

מה יהיה עם המרכז המסחרי ברח' יחיעם/ הגלעד?

התכנית מציעה במקום המרכז המסחרי ברחוב יחיעם שימושי מסחר חדשים בקומת הקרקע של מבני המגורים לאורך רחוב יחיעם. עדיין יהיה מסחר חדש ברחוב יחיעם וכן מתוכנן מסחר נוסף לאורך רחוב בן צבי וכביש 4 לרוחת התושבים. אנו מודעים לעסקים שנמצאים במקום ונקיים תהליך שיתוף ציבור יחד עם הסוחרים להבנה טובה יותר של הצרכים. **בעלי עסקים שמעוניינים להיות מעורבים** מוזמנים לכתוב לזוהר, יועצת חברתית בצוות:

zohar@pplan.co.il

האם התכנית מציעה הקמה של מוסדות ציבור חדשים בשכונה? אם כן, באיזה אופן?

- השטח שבו היום נמצאים בי"ס אילנות, נתיבות משה והמתנ"ס ישאר כשטח ציבורי ובו יקום בית ספר יסודי חדש, ולצידו מבנים ציבוריים נוספים כמו מרכז קהילתי / מועדון לקשיש / גנים ומעונות יום, וכו'. בית ספר אילנות לצרכים מיוחדים יעבור ככה"נ למיקום אחר בעיר. על קביעת השימושים המדויקים והסופיים תחליט העירייה בשלבי קידום התכניות הנקודתיות לכל מתחם.
- חלק ממוסדות החינוך לגיל הרך ישולבו כשטחים ציבוריים מבונים, כלומר – שטח ציבורי השייך לעירייה ונמצא בתוך מבני המגורים, בקומות התחתונות ובצמידות לחצרות ומרפסות. דבר זה נהוג היום ברחבי הארץ בתכניות של התחדשות עירונית ויעשה לפי כל התקנות וההנחיות המקובלות.
- ככל הנראה לא יוקם בית ספר תיכון בגבולות התכנית. העירייה בוחנת בימים אלה פתרונות באזורים אחרים בעיר.

מה עם בית האבות/ דיור מוגן ברח' הגלעד 3?

המבנה לא יהרס ויישאר כפי שהוא.

4. התמורה לדיירים

מה יהיה שטח הדירה החדשה? האם העירייה יכולה להגביל את התמורה שנקבל?

- התכנית ממליצה על התחדשות הכוללת פינוי בינוי ובהתאם יהנו הדיירים מבנין חדש עם מערכות חדשות, מרפסת, ממ"ד וחניות בתת הקרקע. היקף התמורה עליה הומלץ בידי גורמי התכנון מתבסס על תוספת של 12 מ"ר לכל דירה קיימת. תמורות מעבר לכך נתונות למשא ומתן ושיח קנייני בין בעלי הדירות ליזמים, כאשר העירייה איננה מהווה בו צד.
- חשוב להבין שננקטו מספר צעדים משמעותיים על מנת לעודד יזמים לקדם תכניות בשכונה ולהבטיח כי ההתחדשות אכן תצא לפועל, למשל ביטול היטלי השבחה (מס שהיזם משלם לעירייה על פרויקט התחדשות עירונית שהוא מקדם). יש לזכור כי גם עליכם הדיירים מוטלת אחריות בהוצאה לפועל של התכניות, בהתאם להמלצות התכנית.

הוספתי עוד XX מ"ר לבית, אני מקבל כמו תושב שיש לו דירה קטנה?

ההסכם הסופי על היקף התמורות יתקיים מול החברה היזמית והעירייה איננה מהווה בו צד.

יש לי היום דירה צמודת קרקע, עם תוספת בניה ואני לא רוצה לגור בבנין, אפשר להכריח אותי להסכים?

על מנת שהתכנית תתקדם יש כמובן צורך בהסכמה של בעלי הזכויות על הקרקע – בעלי הדירות. אם נוצר מצב שבו הרוב המיוחס (67% לפחות) של בעלי הדירות מסכימים לעסקה ובעל דירה באותו בנין מסרב **סירוב בלתי סביר** לעסקה, הוא יהיה חשוף לתביעת נזיקין מצד שאר הדיירים שהסכימו לעסקה. אדם הסבור שתוכנית בניה העומדת לאישור פוגעת באינטרס שלו, יכול **להגיש התנגדות** לאישור התוכנית.

מהו סירוב סביר? עסקת פינוי-בינוי אינה כדאית כלכלית לבעל הדירה המסרב / לא הוצעו לבעל הדירה המסרב מגורים חלופיים לתקופת הבנייה של הבנין החדש / קיימות נסיבות אישיות מיוחדות של בעל הדירה המסרב, שבגללן ביצוע עסקת הפינוי והבינוי הוא בלתי סביר / אם בעל הדירה המסרב או בן משפחתו המתגורר עמו הוא אדם עם מוגבלות והמגורים החלופיים שהוצעו לו אינם מתאימים לצרכיו.

כמה חניות יהיו?

כמות החניות נקבעת בתכנית בהתאם לקרבה לתחבורה ציבורית ובהתאם לקרבה לשירותים שונים כמו מוסדות ציבור, מתחמי תעסוקה, מוסדות תרבות ועסקי בילוי. ככל שהאזור משורת טוב יותר בתחבורה ציבורית, וככל שיהיו יותר שירותים בסביבה, כך ניתן להפחית את תקני החנייה ולהסתמך יותר על הליכה ברגל ושימוש בתחבורה ציבורית. בהתאם לכך, התכנית אכן מציעה שלא לכל הדירות יהיו חניות. דירות ללא חניה הן זולות יותר ומשמשות למעשה כחוליה הראשונה בשרשרת משפרי הדיור. בהתאם למדיניות העירייה, בתכנית הזו יהיו מספר רב של דירות ללא חנייה.

מה יהיו כיווני האוויר?

מטרת התכנית השכונתית היא להגדיר את המסגרת התכנונית הרחבה להתחדשות השכונה ועל כן היא לא עוסקת ברמת פירוט זו. תכנון מפורט נקבע בשלב הגשת התכנית להיתר.

מתוכננות מרפסות?

יהיו מרפסות, מעבר לשטח התמורה עליו יוחלט. במסגרת תהליך התכנון בהמשך תבחן אפשרות למרפסות סוכה והיבטים פרטניים נוספים.

כמה יחידות בקומה?

תכנון מפורט נקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי (לאחר אישור/מתן תוקף לתב"ע) ויפורט בעת הגשת התכנית להיתר.

מי מפקח על איכות התכנון?

בין כלל אנשי המקצוע שדרושים לתהליך, מומלץ לנציגות הדיירים למנות **מפקח על הבניה**: תפקידו לוודא שהקבלן ושאר אנשי המקצוע מבצעים את עבודתם כהלכה, לנהל ולתאם בין כל בעלי המקצוע בפרויקט ולוודא שכל העבודות באתר נעשות בהתאם לתקנים ולנהלים הנדרשים. מפקחי הבניה נדרשים להיות בעלי ידע ובקיאיות בתחום הבניה, ובתהליכי הבניה בשטח.

5. נציגות דיירים, היבטים משפטיים, התקשרות עם בעלי מקצוע, לוחות זמנים

מהי נציגות דיירים ולמה צריך אותה?

בסופו של יום, קידום תכנית פינוי-בינוי מתרחש על ידי חברה יזמית, גוף פרטי עם מטרות רווח. במציאות זו, לכם התושבים יש יכולת וכח להתקשר עם היזם בחוזה קנייני, כלומר לקיים משא ומתן על הבית העתידי שלכם. הדרך הטובה ביותר להבטיח שתהליך המשא ומתן ישרת אתכם ויענה על הצרכים שלכם כדיירים העתידיים של הפרויקט היא להתאגד ולמנות נציגות דיירים אשר תהיה אמונה על בחירת עורך דין ובעלי מקצוע נוספים, ביניהם החברה היזמית. הנציגות מתווכת בין היזם לכלל הדיירים ומוודאת שהם לוקחים חלק בתהליך התכנון, מחליטים יחד על סוגיות להחלטת בעלי הדירות וכו'. את הנציגות יש לבחור באסיפת דיירים, בהסכמה של לפחות 51%. לפרטים נוספים על בניית נציגות הדיירים מומלץ לעיין [במדריך של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית](#).

מה ההבדל בין יזם לבין חברה מארגנת? האם זה עוד גוף שגוזר קופון?

חברה יזמית היא חברת נדל"ן שמקדמת ומנהלת את יוזמת ההתחדשות בפועל. היא זו שתקדם תכנית ספציפית (היתר) לבניין שלכם ובסופו של דבר תבנה את הדירה העתידיה שלכם (דרך חברה קבלנית או שלכתים החברה היזמית היא גם החברה הקבלנית).

מארגן הוא אדם או תאגיד המתקשר עם בעל דירה בהסכם לארגון בעלי הדירות לקראת חתימה על הסכם התחדשות עירונית עם יזם. לעתים הוא פועל מטעם יזם ולעתים על דעת עצמו, לפני שיזם מסוים מקדם תכנית בפועל, מה שמוביל לעתים למצב בו מספר מארגנים פונים לדיירים במקביל; דבר שיכול לעכב בעתיד חתימה של רוב בעלי הדירות על הסכם מול יזם בודד.

חשוב לזכור כי הכח להתארגן נמצא קודם כל בידיכם הדיירים, זאת באמצעות בחירת נציגות מוסכמת על ידי רוב בעלי הדירות, שתנהל את כל התקשורת מול אנשי מקצוע באופן מאוגד. כך או כך, חתימה על הסכם פינוי-בינוי מול חברה יזמית נעשית רק בהסכמה! החתמה פוגענית אינה כשרה (החתמה פוגענית היא החתמה תוך איומים, הטרדות והבטחות 'ללא כיסוי', או כאשר לא נותנים לכם לראות ולשמור את המסמכים עליהם אתם חתומים. כמו כן אסור להחתים דיירים בכפוף לקבלת תשלומים או הבטחות אחרות). **במידה ופונה אליכם מארגן או אדם שמציג את עצמו כזים, אנו ממליצים: 1.** להעלות את הדבר לידיעת נציגות הדיירים ו/או אסיפת דיירים; 2. ניתן לפנות לצוות היועצים החברתיים במייל: zohar@ppplan.co.il (זוהר) emli@ppplan.co.il (אמלי) לקבלת סיוע נוסף.

מה לעשות אם כבר חתמתי עם יזם על הסכם?

כל תכנית התחדשות שתקודם בשכונה על ידי יזמים תצטרך להיות מתואמת עם התב"ע השכונתית שמקודמת בימים אלה, לאחר שתאושר בועדה המחוזית. בתקשורת עם היזם יש לוודא שהוא/היא פועל/ת לפי הנחיות התכנית – רצוי לפנות למח' תכנון העיר על מנת לוודא זאת. **לא תקודם תכנית הסותרת את התכנית השכונתית.** מח' תכנון העיר: 04-9879758 (רוני/ מאור/ טלי).

אילו בעלי מקצוע צריך לקחת כדי לקדם התחדשות בבניין שלי?

חשוב קודם כל לשכור עורך או עורכת דין שייצגו את הדיירים, מומלץ עורך דין עצמאי שאינו קשור ליזם. במקרה שהיזם מציע שירותים של עורך דין מסוים, יש לבחון בקפידה כי אין שום ניגוד עניינים בין הצדדים (ולקבל הצהרות מפורשות על כך). במסגרת המשא ומתן עם היזם מומלץ לכלול שירותים של מפקח הנדסי מטעם בעלי הדירות אשר יממן היזם. בנוסף מומלץ לשכור מפקח על הבניה, וכן את שירותיהם של שמאי, מודד ויועץ ביטוח, אך הדבר עלול להכביד על הוצאות הפרויקט. מומלץ לעיין במדריכים להתקשרות עם בעלי מקצוע.

לפני כל חתימה עם יזם, כדאי ליצור קשר עם מח' תכנון העיר ולוודא שהיזם מכיר את התכנית להתחדשות השכונה. 04-9879758 (רוני/ מאור/ טלי).

מתי כדאי להתחיל להתקשר עם יזם?

מומלץ להתחיל בתהליך הקמת נציגות דיירים כבר עכשיו. התקשרות קונקרטיה עם יזם מומלצת לאחר אישור התב"ע השכונתית בועדה המחוזית, כדי להימנע ממצב בו אתם עורכים משא ומתן על סוגיות שעדיין לא אושרו באופן סופי במסגרת התב"ע.

האם כדאי כבר לקחת עורך דין?

כן. כאשר תפנו לזים, מומלץ שהפניה תהיה באמצעות נציגות תושבים מוסכמת אשר מיוצגת ע"י עורך דין. ייעוץ משפטי על ידי עורך דין בעל ניסיון המתמחה בהתחדשות עירונית מחזקת את היכולת שלכם להצליח בתהליך. עורך הדין הוא שלכם ומטעמכם! מוסכם כי היזם (הקיים או העתידי) ישלם לעורך דין את שכר הטרחה, אך בחירת העורך דין מוטלת עליכם וההתקשרות שלו היא איתכם.

כמה זמן צפוי לקחת התהליך?

קשה לומר, מתהליכים אחרים נראה שכשנתיים וחצי להפקדת התב"ע ואישורה בועדה המקומית, כ-3 שנים להוצאת היתר ע"י יזם, כ-3 שנים לבניה. סה"כ בין 8-10 שנים עד לאכלוס.

למה כל כך הרבה זמן?

תהליכי התחדשות עירונית בכל הארץ לוקחים זמן. הם כוללים שלבים רבים – הכנת תב"ע, תכנית עיצוב, הוצאת היתר ועוד. כדי לבצע את הדברים בצורה אחראית ומאוזנת, לייצר תיאום בין כל גורמי התכנון, להבטיח בינוי איכותי, תחת כל התקנות הנדרשות כולל הסתכלות על היבטים של תחבורה, שטחי ציבור, שטחים פתוחים – מדובר בארגון מחדש של כל התכנון, ותהליך כזה לוקח זמן.

התושבים יכולים לסייע ולקדם את התהליך על ידי הקמת הנציגות, כך שכשהתכנית תאושר תוכלו להתחיל מיד.

לא חתמנו על התב"ע, אנחנו מחוייבים לה?

קידום תב"ע לא דורש את הסכמת הדיירים מאחר והיא מגדירה את המסגרת התכנונית הכללית ממנה יגזרו תכניות נקודתיות לכל בנין/ מתחם. לעומת התב"ע, כל יוזמה נקודתית לבנין שלכם שתקודם על ידי חברה יזמית **דורשת** את הסכמת רוב בעלי הדירות.

מה קורה אם אנחנו מתחילים את התהליך בלי ערבות בנקאית והיזם פושט את הרגל?

חוזה סופי על הסכם פינוי-בינוי מול חברה יזמית צריך להחתם באמצעות עורך דין המייצג את הדיירים, ולא לבד! על עורך הדין לוודא כי החוזה מכיל התייחסות לערבויות כספיות שהיזם מעמיד במקרה של כשל הפרויקט, התארכות או היקלעות לקשיים כלכליים. ניתן למצוא את פירוט הערבויות האפשריות ב**מדריך הרשות הממשלתית להסכם פינוי-**

בינוי.

6. זכויות דיירים (בעלי דירות/ דיור ציבורי), דמי ועד בית/ תחזוקה, ליווי חברתי

האם יש עלויות לתושבים בתהליך? איפה נגור בזמן ההריסה והבניה? מי ישלם לי את השכר לדירה?

בעלי הדירות זכאים ליווי כלל התהליך **ללא תשלום**. כל העלויות חלות על היזם - החל מתשלום לעו"ד וכלה בכיסוי כל עלויות התהליך הכרוכות בפינוי: תשלום דמי שכירות בתקופת ההמתנה שבין פינוי הדירה הישנה עד המעבר לדירה החדשה ומימון הובלת תכולת הדירה (בשני המעברים).

היום אנחנו לא משלמים ועד בית בכלל / תשלום נמוך, מה יהיה כשנגור במגדל? לא נוכל לעמוד בעלויות.

זו סוגיה מוכרת ומרכזית בהתחדשות עירונית. לצד קבלת הדירה החדשה ישנן עלויות של דמי תחזוקה הנגזרות ממגורים במבנה חדש וגבוה עם מערכות מורכבות. התוכנית לוקחת בחשבון **קרן תחזוקה לדיירים חוזרים לתקופה של חמש שנים**. בנוסף, נעשית חשיבה כיצד להוזיל את עלויות התחזוקה בכלים תכנוניים שונים. פרטים נוספים על קרן תחזוקה ניתן למצוא ב**מדריך הרשות הממשלתית להסכם פינני-בינוי**.

אני בעל/ת מוגבלות, מהן הזכויות שלי?

כאשר בעל הדירה או אדם המתגורר עמו הינו בעל מוגבלות, על היזם להציע לו דירה מותאמת הן בדירה החדשה והן בתקופת הבנייה. בעל דירה כזה שלא הוצע לו פתרון מתאים זכאי לסרב לפרויקט ולא יחשב כ"דייר סרבן".

אני גר/ה בדיר ציבורי, מה הזכויות שלי?

1. **לחזור למתחם** - יזם הפרויקט יממן עבור כל הדיירים את ההוצאות הכרוכות ב**מעבר הדירה** ובהובלת תכולת

הדירה לדירה החלופית ולדירה החדשה שתיבנה. היזם **יממן את שכר הדירה** בתקופת המגורים בדירה החלופית. למען הסר ספק יובהר כי אתם, דיירי הדיור הציבורי, תמשיכו לשלם שכר דירה לחברה המאכלסת בגין דירת הדיור הציבורי כפי ששילמתם עד מועד פינני הדירה, גם במשך מגוריהם בדיור החלופי, כדי לשמור על רצף זכויותיהם בדיור הציבורי. לא תידרשו לשלם דמי ועד בית מעבר לסכום ששילמתם בבניין הישן לפני הריסתו לצורך התחזוקה התקינה.

2. **לעבור לדיור ציבורי בשכונה/ עיר אחרת**, שתירכש לבחירתכם ועבורכם על ידי המשרד באותו ישוב או

ביישוב אחר (בהתאם לתקרת המחיר הקבועה בנהלי המשרד).

3. **אזרחים ותיקים, המתגוררים בדירה ציבורית בת 3 חדרים ויותר**, יוכלו לבחור במעבר לדירות ציבוריות בבית

גיל הזהב ובקבלת מענקי מעבר עד 125,000 ₪.

אנו ממליצים לפנות לחברה המשכנת להרחבה בנושא זה.

מהן זכויות קשישים בתהליכי התחדשות עירונית?

1. היזם מחויב לממן במשך חמש שנים את הפרש הוצאות הניהול והתחזוקה (ועד הבית) בבניין חדש עבור

קשישים המקבלים הבטחת הכנסה, אם זו דירתם היחידה.

2. היזם חייב להציע לקשישים חלופות תמורה ייעודיות עבורם לצד הצעה לדירת התמורה. היזם רשאי לבחור

להציע לקשיש **אחת** מהחלופות האלה:

מתן אפשרות לקשיש לבחור אחת משלוש חלופות מחוץ לפרויקט: מימון מעבר לדיור מוגן ותשלום הפרש

הכספי עד לשווי דירת התמורה שהיה זכאי לה בפרויקט / רכישת דירה חלופית על ידי היזם עבור הקשיש,

בשווי דירת התמורה / קבלת שווי דירת התמורה במזומן לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש, לא

יאחר ממועד הפינוי. **** על פי חוק, היזם נדרש להציע לקשישים בני 80 ומעלה פתרון דיור מחוץ**

לפרויקט, אשר יחסוך את הצורך במעבר לשכירות, באחת משלוש החלופות שבסעיף זה.

יופז כלכלה והנדסה

סטודיו מיא
מיכל יוקלה
אדריכלים

studio
MIA
מיכל יוקלה אדריכלים

החופש לבדול
Nahariya
נהריה

רשות מקרקעי ישראל

people.

חכנון עירוני - חברתי

או

מתן שתי דירות קטנות במסגרת הפרויקט בשווי מצטבר של דירת התמורה

או

מתן דירה חדשה בפרויקט הקטנה מדירת התמורה, בתוספת תשלומי איזון עד לשווי דירת התמורה.

* **הגדרת "דייר קשיש":** בעל דירה המתגורר בדירה שנתיים לפחות ומלאו לו 75 שנים עד מועד חתימת בעל

הדירה הראשון בבית המשותף על הסכם עם היזם.