

התחדשות עירונית במתחם תל חי – שאלות ותשובות לבעלי עסקים

- שדרות תל חי הוא מרכז העיר קריית שמונה. רוב המסחר והשירותים הציבוריים מרוכזים לאורך השדרה וכך גם התחנה המרכזית, השוק העירוני ורוב המרכזים המסחריים. עם זאת, המבנים בשדרה מתיישנים והתשתיות מתבלות. בראייה ארוכת טווח, התוכנית היא סנונית ראשונה של חידוש מבני המגורים והמסחר. ההתחדשות תזרים דם חדש לעיר, תחזק את הכלכלה המקומית ותיצור סביבת פעילות עסקית פעילה.
- אנחנו מבינים את אי הוודאות שנלווה לתהליך, וזה יכול להדאיג. הוא מורכב משאלות רבות לגבי השינוי המהותי שיתרחש בחיי היומיום.
- חשוב להדגיש שאנחנו נמצאים כרגע בשלב תכנוני ראשוני, לפנינו עוד דרך ארוכה עד ביצוע התכנון בפועל. גם כשהתהליך יחל, השינוי לא יתרחש בין לילה אלא באופן הדרגתי.
- בתהליך ההתחדשות אנו מבקשים לשמור על הייחודיות המקומית, על העסקים הוותיקים, על האופי האנושי ועל הקשרים שנקמו לאורך השנים. לכן אנחנו כאן כדי לשמוע אתכם – כל עסק, כל צורך וכל קושי, כדי לוודא שהתחדשות אכן תחזק את המסחר המקומי, תאפשר יותר הזדמנויות ותשמור על הלב הפועם של הרחוב.

שאלות ותשובות אופציונליות:

שאלות	תשובות
כשירות ואיתנות כלכלית של היזם הנבחר לקדם את הפרויקט	במסגרת הסכם פינוי-בינוי שנחתם בין בעלי הנכסים ליזם, כלולות ערבויות בנקאיות המבטיחות את האינטרסים של בעלי הנכסים. יתרה מכך, בשל חוסר כדאיות בפרויקטי התחדשות עירונית בפריפריה, יש צורך בהשלמה כלכלית מטעם המדינה למימוש הפרויקט. כתנאי לקבלת המענק הממשלתי, היזם נדרש לעמוד בתנאי שמוכתבים על ידי הרשות הממשלתית לעניין איתנות פיננסית וניסיון דרוש בפרויקטים קודמים.
כמות הדירות שתיבנה תגדיל את האוכלוסייה הקיימת. מה יהיה עם תשתיות התחבורה בעיר שכבר היום יש מצוקה של חנייה?	העירייה מודעת לעומסים הקיימים כיום ולהשפעה של מימוש התחדשות עירונית באזור. סוגית החנייה היא כבדת משקל וישנה הבנה והכרה שהעיר מתבססת ברובה על רכבים וצריך לתת לכך מענה. לכן, במסגרת ההתחדשות יבנו חניונים שיסדירו חנייה פרטית לבעלי הדירות. יחד עם זאת, המדינה והעירייה יפעלו לחיזור המענים המשלימים, כגון תחב"צ משופרת, על מנת להתמודד עם הגידול בתנועה. הרצון הוא לעודד מעבר לתחבורה ציבורית.
מה בעלי הנכסים יקבלו בתמורה?	התמורות נקבעות במשא ומתן מול היזם, ובסיוע עורך דין הדיירים שמייצג אתכם.

<p>העירייה אינה צד לעניין, אלא רק מייצרת את התנאים ומאפשרת, אך ההתקשרות העסקית היא בין יזמים לבין בעלי נכסים.</p> <p>במקרה של בעל עסק הממוקם בבניין המיועד להליך התחדשות עירונית, המשא ומתן ינוהל ישירות מול היזם לגבי תמורות ופיצויים.</p> <p>להמחשה, פיצויים לבעלי נכסים: בפרויקטים דומים ההסכמות התבססו על כך שאחריות היזם למצוא מקום חלופי קרוב לעסק, מימון המעבר והקמת העסק במקום חלופי (כולל פרסום ושיווק), מנגנון חישוב ופיצוי על אבדן הכנסה.</p>	
<p>היזם אינו מחויב ישירות כלפי השוכר, אלא כלפי בעל הנכס (בעל הקרקע).</p> <p>עם זאת, העירייה מאוד מנסה לשמור על עסקים מקומיים בעיר ותגבש מתווה לעזרתם כדי לצמצם פגיעה בתקופת העבודות ולייצר אפשרות להמשך הפעילות גם אחרי ההתחדשות.</p>	<p>אני שוכר, לא בעל נכס – יש לי זכויות כלשהן?</p>
<p>נושא הפיצוי והעלות של תקופת המעבר לבעלי הנכסים נסגר מול היזם כחלק מההסכמים.</p>	<p>אם אסגור זמנית – מי מפצה אותי על אובדן הכנסות?</p>
<p>אין מועד מוגדר לעזיבה, אך מאחר שאנחנו רק בתכנון הראשוני, יש עוד מספיק זמן להיערך לכך. אנחנו נהיה איתכם במשך תקופה זו, נעדכן בהתקדמויות השונות ונבהיר את השלבים השונים בדרך.</p>	<p>מתי נצטרך לעזוב?</p>
<p>חוק התכנון והבנייה מאפשר לכל מי שרואה עצמו נפגע מהתכנון המופקד – להגיש התנגדות לתוכנית, ולהשמיע את דבריו מול נציגי לשכת התכנון. זאת במסגרת משך הזמן מוגדר ובהתאם להנחיות שיפורסמו לקראת תחילת התהליך.</p>	<p>האם אפשר להתנגד לתהליך?</p>
<p>הנכס שייך לכם, וההחלטה אם להצטרף לתהליך ההתחדשות נמצאת גם היא בידיים שלכם, מאחר שהתוכנית אינה מחייבת התחדשות. היא כן מעניקה וקובעת מסגרת סטטוטורית וכלים שיאפשרו התחדשות עתידית, אם וכאשר תבחרו בכך. עם אישור התכנית וככל שתבחרו בכך, תוכלו לממש את הזכויות ולהוביל מהלך התחדשות. ככל שתבחרו אחרת, לא ייעשה שינוי ללא הסכמתכם.</p>	<p>האם בהכרח העסק שלי ייהרס וייבנה?</p>
<p>צוות התכנון מורכב ממומחים מקצועיים בתחומים שונים, כמו תנועה, שמאות, אדריכלים, יועצי נוף ועוד. הצוות מבצע מיפוי וניתוח של כל בניין וכל עסק בתחום התוכנית, כדי להבטיח שהתכנון יהיה ישים ויאפשר מימוש מיטבי בפועל. בהמשך התהליך, התוכנית תופקד בוועדת התכנון ותפורסם לציבור, כך שניתן יהיה לקבל את כל המידע לגבי כל שטח התוכנית. בנוסף, אנחנו נערוך מפגשים נוספים בהם נציג את התוכנית המתגבשת.</p>	<p>איך יודעים מה התוכנית באזור של העסק שלי?</p>

<p>התוכנית בשלבי תכנון, אנחנו כאן כדי לשמוע אתכם ולהשתמש בידע המקומי שלכם כדי לייצר תכנון טוב יותר למתחם. בהמשך נערוך כנסים נוספים, בהם נציג את התובנות והפתרונות המוצעים לסוגיות השונות שיעלו.</p>	<p>למה אתם מזמינים אותנו עכשיו אם עוד אין החלטות סופיות?</p>
<p>באופן עקרוני, בהתחדשות עירונית היזם נושא בעלויות של מס השבח שנוצר לדירה, ולא בעלי הנכסים. ניתן לבדוק באתר "כל-זכות" לגבי מקרים חריגים בנושא זה.</p>	<p>האם נצטרך לשלם מיסים, היטלים או עלויות כלשהן?</p>
<p>מומלץ כי בעלי העסקים יתחברו ויבחרו מספר בעלי עסקים שיהוו את הנציגות של העסקים במתחם. נציגי העסקים יהיו בקשר עם נציגויות הדיירים, באופן מתואם מול היזם שייבחר וצוות התכנון.</p> <p>חשוב לוודא שצורכי העסק, כגון מיקום חלופי ותזמון הפינוי, אכן מיוצגים - על-ידי הנציגות הנבחרת.</p>	<p>האם יש נציגות עסקים?</p>
<p>במסגרת פרויקט פינוי-בינוי בעלי הנכסים בוחרים שמאי שיעריך את שווי הנכסים וגובה השכירות שיקבל כל בעל נכס בעת הבנייה.</p>	<p>איך נקבע שווי העסק שלי?</p>
<p>נושא התמורה, בין אם מדובר בדירה, שטח מסחרי או תמורה כספית, יקבע אך ורק במסגרת המו"מ שבין בעל הנכס ליזם, ובליווי עורך הדין מטעמכם. אין מניעה לקבל תמורה כספית במקום רכוש, כל עוד הדבר נעשה באופן מוסכם, במסגרת החוק ובכפוף ליכולת הכלכלית של היזם. המפתח הוא לנהל מו"מ מושכל, בליווי מקצועי, שיבטיח את מלוא הזכויות שלכם בתהליך ההתחדשות.</p>	<p>האם יש אופציה לקבל כסף במקום תמורה?</p>
<p>בק"ש מתוכננים בימים אלה מספר מתחמים להתחדשות עירונית בקידום המדינה והעירייה, ולכן מתחילה התעניינות גם מצד יזמים פרטיים. בעתיד, עם אישור התוכניות, אנחנו צופים עניין רב מצד חברות שירצו לקדם את ההתחדשות בכל רחבי העיר.</p> <p>ישנה אפשרות שיזמים יפנו אליכם וינסו להציע הצעות שונות, אבל חשוב שתהיו הצד האקטיבי בתהליך.</p> <p>תבחרו נציגות עסקים מטעמכם, תהיו חלק מבחירת עורך דין הדיירים, שידע לייצג גם את האינטרסים שלכם, ויחד תקיימו מכרז יזמים שקוף והוגן. כך תוכלו לבחור את החברה היזמית שתעניק לכם את התמורה הטובה ביותר – ותוביל את הפרויקט בדרך הבטוחה ביותר עבורכם.</p> <p>חשוב להוסיף שכרגע זה לא הזמן לחתום עם יזמים מכיוון שטרם נקבעו מתחמי התכנון. ריבוי יזמים יכול לסבך את הביצוע. כמו כן, טרם נקבעו הזכויות שהתוכנית תקנה, עליו צריך להתבסס החוזה מול היזם.</p>	<p>מה לעשות אם פונים אלינו יזמים?</p>

