



Обновленный район Кирьят-Моше

Объяснительная брошюра для
жителей района

Подробный план городского обновления района
Кирьят-Моше, г. Реховот

• 2018 •

Министерство строительства осуществляет
государственную политику в сфере
жилья и жилищного строительства



Содержание составлено, оформлено и выпущено компанией
"Модус – Таалихим Шитуфиим"



Министерство строительства осуществляет государственную политику в сфере жилья и жилищного строительства. Деятельность министерства направлена на создание условий, которые предоставят всему населению подходящие жилищные решения по доступным ценам.

С представителями Министерства строительства можно проконсультироваться:
В отделе реконструкции районов (Шикум Шхунот),
ул. Гавриэлов 20, г. Реховот.
Нава Риди: 08-9350641, navar@moch.gov.il



Обновление Района Кирьят Моше

Министерство строительства и муниципалитет г. Реховота занимаются подготовкой программы по обновлению района Кирьят Моше.

Программа создает условия для городского обновления района. Подготовкой программы занимается бюро архитектурного планирования Бар-Леви, в сотрудничестве с большой группой консультирующих специалистов.

В брошюре содержится полезная информация о программе. Мы предлагаем жителям района изучить брошюру и ознакомиться с программой, предлагаемой району Кирьят Моше.

Содержание

Что такое городское
обновление?

страница 5



Какова моя роль в
программе?

страница 12



Каковы этапы
продвижения
программы?

страница 17



Что предлагает
программа?

страница 8



Как можно принять
участие в программе и
повлиять на ее
продвижение?

страница 16



Вопросы и ответы
страница 22



Содержание составлено, оформлено и выпущено
компанией "Модус – Таалихим Шитуфиим"

Что такое городское обновление?

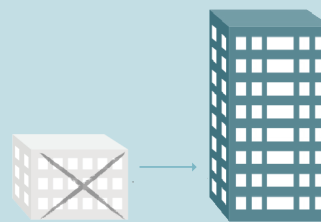


Квартира – это крыша над головой, и для большинства из нас – самое дорогое имущество. Перед началом выполнения программы городского обновления в Кирьят Моше, важно понять, о каком именно обновлении идет речь.

Для Кирьят Моше существуют две основные опции:

Выселение и строительство: Этот проект подходит для зданий, находящихся в аварийном состоянии. При выполнении плана по выселению и строительству, несколько старых зданий демонтируются, и на их месте строятся новые здания, отвечающие высоким стандартам. В течение периода строительства жильцы переселяются в съемные квартиры, а после его завершения они могут заселиться в новое здание. План по выселению и строительству позволяет обновить не только само жилое здание, но и всю окружающую инфраструктуру, например дороги, канализацию, водопровод, общественные здания и скверы и т.д.

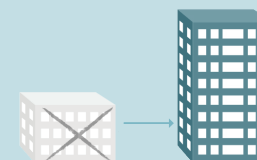
Строительство, выселение и строительство: Проект, очень похожий на выселение и строительство, но с одним важным отличием: владельцы квартир сразу переселяются в новую квартиру в другой точке района, без необходимости арендовать жилье на период строительства. После переезда старый дом демонтируется, и на его месте возводится новое здание. Владельцы квартир остаются в новых квартирах и им не нужно переезжать дважды. Это решение требует наличия свободных земельных участков в районе, поэтому часто оно невыполнимо.



Старое здание разрушают,
и на его месте возводят новое



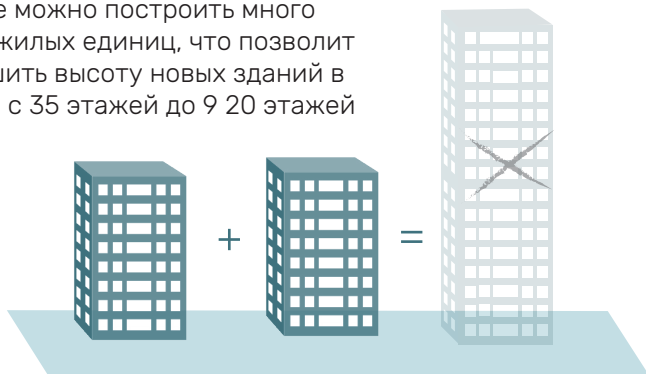
На пустом участке строят новое
здание, в которое переезжают
жильцы старого здания.



Старое здание разрушают,
и на его месте возводят новое

Как достигается выполнение программы?

Дополнительный участок: Для того, чтобы проект по выселению и строительству был выгоден для девелопера (как известно, сами жильцы ничего не платят), нужно добавить очень много жилых единиц к уже существующим. Чтобы избежать строительства 35-этажных небоскребов, Министерство строительства и муниципалитет г. Реховота предлагают решение, получившее название "Дополнительный участок". Речь идет о незастроенной территории принадлежащей государству, прилегающей к району. На этом участке можно построить много новых жилых единиц, что позволит уменьшить высоту новых зданий в районе с 35 этажей до 9-20 этажей



Дополнительный участок: незастроенная государственная территория, на которой будет построена часть новых зданий района.

Каковы этапы продвижения программы?

Чтобы владельцы квартир могли получить новые квартиры бесплатно, за свои старые квартиры, программа предоставляет дополнительные права на застройку, что увеличивает финансовую выгоду для девелопера. Владельцы квартир должны совместно достигнуть договоренности с девелопером, осуществляющим выселение, демонтаж и новое строительство.

По программе район Кирьят Моше предлагается разделить на секторы (группы в несколько зданий), в которых пройдут программы по выселению и строительству или по строительству, выселению и строительству. Кроме того, весь район будет обновлен: будут построены новые торговые и офисные здания, будут выделены новые территории для общественных учреждений, парков, будут обустроены новые стоянки для жителей. Кроме того, в рамках плана будут обновлены дороги и существующие общественные здания и участки.

Преимущества

Весь процесс абсолютно бесплатный для владельцев квартир

Владельцы получают новые квартиры, отвечающие современным стандартам, оснащенные комнатой безопасности.

В каждом здании будет построена подземная стоянка и лифт

Новая квартира будет стоить гораздо больше старой

Весь сектор получит новую инфраструктуру

Все улицы, общественные здания и зеленые зоны проектируются заново

Сфера общественного обслуживания улучшится и станет более доступной



Сложности

Речь идет о длительном процессе, занимающем 5-10 лет.

Неудобства при переезде на съемную квартиру на период строительства

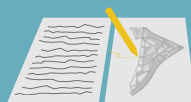
Увеличение плотности населения в районе

Увеличение ежемесячных выплат в домовый комитет и муниципальных сборов.



Архитектурное бюро Бар-Леви, модель улицы Гавриэлов

Что предлагает программа?



Жилые здания

По программе предлагается демонтировать старые здания района и построить на их месте новые. Кроме того, по программе предлагается застроить прилегающий к району свободный участок (дополнительный участок). Благодаря этому строительству жители района смогут проживать в новых зданиях высотой от 9 до 20 этажей. На сегодняшний день в районе 1629 квартир, а в результате строительства количество жителей

вырастет. По программе предусмотрено строительство 10 000 новых квартир (в случае если весь район будет построен заново). Половина квартир будет построена на новом участке, прилегающем к району. По завершении программы Кирьят Моше станет большим центральным районом города. На сегодняшний день в районе проживает около 7000 жителей, а в конечном итоге в нем смогут проживать около 30 000 жителей.

Общественные здания и зоны отдыха

В программу включен план по укреплению общинной и общественной жизни района, при учете, что он остается центром деятельности и жизни всех жителей. Кроме того, планируется выделить дополнительные территории для общественных зданий и парков, для повышения уровня жизни населения. Таким образом, увеличение количества жителей приведет к значительному повышению уровня услуг для населения.



Центры
здоровья семьи



Школьные
классы



Группы детского
сада



Ясельные
группы



Синагоги



Спортивные
площадки



Учреждения
соцобеспечения



Молодежные
клубы



Реховот Холандит



Зоны занятости, мини-производства и торговли

- Расширение существующей индустриальной зоны, в которую добавятся дополнительные торговые и офисные здания.
- В части зданий на улицах Тухман и Гавриэлов на нижних этажах будут открыты торговые площадки.
- Торговый этаж будет включен также в новые здания на дополнительном участке.



Индустриальная зона

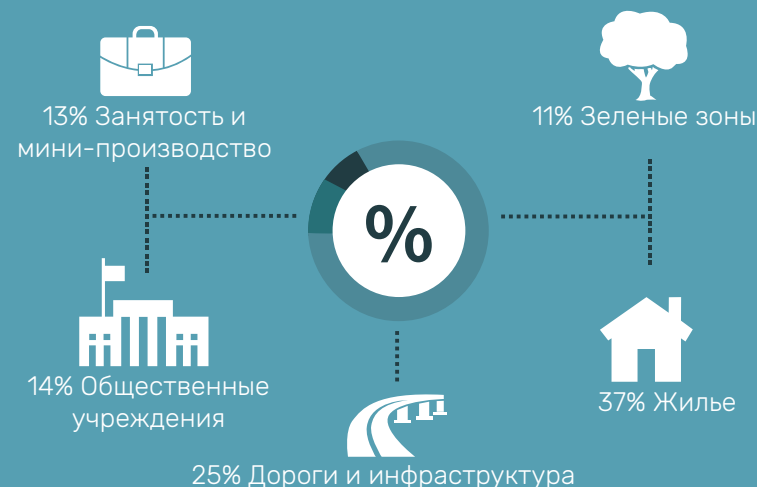


Новый въезд со стороны шоссе 411



Движение и транспорт

- Проект нового перекрестка, соединяющего ул. Тухман с трассой 411.
- Сеть пешеходных и велосипедных дорожек.
- Улучшение транспортного сообщения с железнодорожной станцией.
- Установка шумозащитного ограждения вдоль шоссе 411.
- Расширение и улучшение существующих дорог.
- Прокладка нового шоссе в индустриальной зоне.
- Дополнительный въезд в район с шоссе 411, и дополнительный въезд с южной стороны.
- Приведение существующих перекрестков в соответствие с будущим транспортным потоком.
- Лучшее транспортное сообщение района с остальным городом.



Вопросы о программе

- Какова будет максимальная высота здания?
- Какова площадь квартир в здании?
- Какое минимальное количество парковочных мест выделяется на каждую квартиру?
- Где будут находиться зоны общественного пользования в районе и какова будет их площадь?
- Где будут находиться общественные учреждения района и какова будет их площадь (образование, религия, общественная деятельность и т.д.)?
- Где будут пролегать дороги и где будет находиться общественная стоянка?

Какие вопросы подлежат обсуждению с девелопером?

- Какова будет площадь квартиры, которую я получу?
- На каком этаже и с какой стороны здания она будет находиться?
- Какие финансовые гарантии, защищающие меня, я получу от девелопера?
- Каким стандартам будет отвечать строительство?
- Как здание будет выглядеть снаружи и изнутри?
- Сколько времени займет строительство?
- Сколько парковочных мест выделяется на одну квартиру и где они будут находиться?
- Будет ли у меня кладовка и где она будет находиться?
- Будет ли девелопер оплачивать расходы по эксплуатации, и в течение скольких лет?
- Перееду ли я сразу в новую квартиру или сначала в арендованную и уже затем – в новую?
- Где я буду жить в период строительства?

Какова моя роль в программе?



Чтобы лучше понять, что вам предлагается по программе, и как нужно координироваться для продвижения программы городского обновления, важно определить, в каком из секторов вы проживаете, и какие здания находятся там кроме вашего. Для этого мы подготовили список секторов. Найдите свой дом в таблице. Каждый сектор делится на несколько подсекторов. Владельцы квартир каждого подсектора должны скоординироваться между собой для продвижения программы городского обновления. Если несколько подсекторов объединятся, то они будут иметь больший вес при переговорах с девелоперами.



Сектор	Адреса	Кол-во зданий	Кол-во квартир	Кол-во этажей	Дополнительные применения
1а	Шакед 103 Гавриэлов 26, 28	Сейчас: 2 Будет: 2	Сейчас: 64 Будет: 150	Сейчас: 4 Будет: 18-80 (Гавриэлов); 9 (Шакед)	Торговый этаж на ул. Гавриэлов
1б	Тухман 108, Гавриэлов 22, 24	Сейчас: 2 Будет: 3	Сейчас: 80 Будет: 222	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж
1в	Шакед 104,105	Сейчас: 2 Будет: 3	Сейчас: 48 Будет: 108	Сейчас: 4 Будет: 9	
1г	Тухман 106, 107	Сейчас: 2 Будет: 2	Сейчас: 64 Будет: 148	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Поликлиника
2а	Тухман 155	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 20 Будет: 114	Сейчас: 2 Будет: 18-20	Торговый этаж
2б	Тухман 154	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 20 Будет: 114	Сейчас: 2 Будет: 18-20	Торговый этаж
2в	Тухман 153	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 20 Будет: 114	Сейчас: 2 Будет: 18-20	Торговый этаж
3а	Говиц 152, 153, 154	Сейчас: 3 Будет: 4	Сейчас: 112 Будет: 300	Сейчас: 4 Будет: 9	Торговый этаж
3б	Говиц 149	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 40 Будет: 86	Сейчас: 4 Будет: 9	
3г	Говиц 147, 148	Сейчас: 2 Будет: 3	Сейчас: 46 Будет: 122	Сейчас: 2 Будет: 9	

* В каждом из секторов 1-6 планируется от 2 до 4 групп детского сада



Сектор	Адреса	Кол-во зданий	Кол-во квартир	Кол-во этажей	Дополнительные применения
3г	Горовиц 145, 146	Сейчас: 2 Будет: 4	Сейчас: 32 Будет: 144	Сейчас: 2 Будет: 9	
4а	Гавриэлов 31, 33	Сейчас: 1 Будет: 2	Сейчас: 32 Будет: 188	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж 
4б	Гавриэлов 27, 29	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 114	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж 
4в	Гавриэлов 19, 21, 23, 25	Сейчас: 2 Будет: 3	Сейчас: 64 Будет: 262	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж 
4г	Рав Давид Надав 2, 4, 6	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 24 Будет: 65	Сейчас: 4 Будет: 9	
4д	Рав Давид Надав 8, 10, 12	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 24 Будет: 45	Сейчас: 4 Будет: 9	
4е	Рав Давид Надав 9, 11, 13, 15	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 52	Сейчас: 4 Будет: 18-20	
4ж	Рав Давид Надав 1, 3, 5, 7	Сейчас: 1 Будет: 2	Сейчас: 32 Будет: 36	Сейчас: 4 Будет: 9	
4з	Гавриэлов 15, 17	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 74	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж 
4и	Гавриэлов 11, 13	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 74	Сейчас: 4 Будет: 18-20	Торговый этаж 

Сектор	Адреса	Кол-во зданий	Кол-во квартир	Кол-во этажей	Дополнительные применения
5а	Горовиц 30, 36, Йом Акипури 35	Сейчас: 3 Будет: 3	Сейчас: 72 Будет: 124	Сейчас: 3 или 4 Будет: 9	
5б	Горовиц 31, Йом Акипури 32, 33, 34	Сейчас: 4 Будет: 3	Сейчас: 88 Будет: 108	Сейчас: 4 Будет: 18-20	
5в	Йом Акипури 37	Сейчас: 1 Будет: 2	Сейчас: 32 Будет: 72	Сейчас: 4 Будет: 9	
5г	Йом Акипури 38	Сейчас: 1 Будет: 2	Сейчас: 32 Будет: 72	Сейчас: 3 Будет: 9	
5д	Йом Акипури 28	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 18 Будет: 54	Сейчас: 3 Будет: 9	
5е	Йом Акипури 21	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 12 Будет: 54	Сейчас: 3 Будет: 3 Общественное здание	Общественное здание 
6а	Марвад Аксамим 41, 42	Сейчас: 2 Будет: 2	Сейчас: 48 Будет: 72	Сейчас: 4 Будет: 9	
6б	Марвад Аксамим 43	Сейчас: 1 Будет: 2	Сейчас: 24 Будет: 72	Сейчас: 4 Будет: 9	
6в	Горовиц 44, Марвад Аксамим 45, 46	Сейчас: 3 Будет: 4	Сейчас: 56 Будет: 158	Сейчас: 4 Будет: 9	
6г	Марвад Аксамим 47	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 16 Будет: 36	Сейчас: 4 Будет: 9	
6д	Марвад Аксамим 48	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 16 Будет: 46	Сейчас: 4 Будет: 9	
7	Столбов 216	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 72	Сейчас: 4 Будет: 9	
8	Гавриэлов 144	Сейчас: 1 Будет: 1	Сейчас: 32 Будет: 148	Сейчас: 3 Будет: 18-20	Торговый этаж 

Как можно принять участие в программе и повлиять на ее продвижение?



Процесс привлечения жителей к программе:

При подготовке подробного плана городского обновления для района, был запущен процесс активного привлечения жителей под руководством компании "Модус – Таалихим Шутафим". Группа активистов со всего района сопровождала планирование и собиралась, в среднем раз в два месяца, для получения информации и для того чтобы внести свою лепту в формирование программы. Кроме того, проводились встречи с широкой публикой и с жителями каждого из секторов, подлежащих обновлению. Процесс привлечения жителей завершен, но работа с жителями будет вестись и дальше.

Почему в рамках программы городского обновления осуществляется процесс привлечения жителей?

Привлечение жителей к процессу планирования позволяет ответственным лицам поделиться информацией и дать объяснения по планированию и его результатам, а также получить актуальную информацию о приоритетах жителей. Привлечение населения позволяет занять в процессе всех жителей, создать атмосферу доверия и понимания относительно программы и возможностей, которые возникнут благодаря ее выполнению.

В Кирьят Моше параллельно работают несколько общественных организаций:

Социальные работники отдела соцобеспечения муниципалитета г. Реховота, работники Министерства Строительства из управления городского обновления и отдела реконструкции районов, центр абсорбции Министерства абсорбции и городская арбитражная служба. Работники этих организаций знают район и его жителей и готовы обсуждать и выслушивать потребности жителей. В ближайшее время в районе будет открыто управление городского обновления, которое будет предоставлять дополнительную информацию и услуги населению.

Каковы этапы продвижения программы?



Основные этапы подготовки и утверждения программы:

Подготовка программы: команда планирования, при содействии Министерства строительства и муниципалитета г. Реховота прилагает усилия для завершения подготовки программы.

Утверждение плана: в настоящее время план подается на обсуждение в комитеты по планированию, а после утверждения плана можно будет начать его исполнение.

Владельцы квартир – главные двигатели процесса, которые будут определять, будет ли осуществлена программа обновления в их секторе. Несмотря на то, что процесс планирования сложный и занимает много времени, если его осуществлять правильно, организовано и в сопровождении специалистов, он станет очень выгодным для жителей.

На данном этапе, перед подписанием документов или договоров с девелоперами, мы рекомендуем:

- Организовать собрание жильцов сектора и выбрать представителей от каждого здания.
- Проконсультироваться с адвокатом, представляющем вас (владельцев квартир), специализирующимся на городском обновлении. Адвокат сможет помочь вам во всех юридических аспектах принятия решений.
- Встретиться с несколькими девелоперами и специалистами до принятия решения.
- Проверить, каким опытом обладают специалисты в подобных проектах.
- Попросить примеры и рекомендации от предыдущих клиентов девелопера.
- Прочитать руководство для жильцов, опубликованное Министерством строительства.



Что нужно сделать для координации жильцов?



Изучение

Нужно изучить предложения программы в целом и в отношении сектора, в котором вы проживаете.



Формирование плана действий

Создать план координации действий, включающий график всех необходимых действий и распределение задач.



Выбрать представителей жильцов

Представители – избранная группа владельцев квартир, представляющая всех владельцев при переговорах со специалистами, участвующими в проекте. Хорошо скоординированные владельцы квартир, действующие сообща, обычно успешно проходят процесс выселения и строительства и достигают более выгодных договоров. Важно, чтобы представители постоянно находились на связи с владельцами квартир, могли представлять их ожидания и нужды специалистам и вели переговоры с этими специалистами. Важно выбрать жильцов, у которых есть время, энергия и способности для ведения и продвижения процесса обновления.



Выбор адвоката

Рекомендуется обратиться в несколько крупных адвокатских бюро с хорошей репутацией и опытом в данной сфере. Представители жильцов отвечают за ведение переговоров и постоянную связь с избранным адвокатом, который должен отвечать критериям выставленным жильцами.



Конкурс девелоперов

Адвокат, которого выберут владельцы квартир, поможет провести открытый конкурс (тендер) для выбора девелопера, соответствующего их потребностям. Владельцы квартир обозначат условия проекта (физические, экономические, социальные), которые избранный девелопер будет обязан соблюдать.

Часто задаваемые вопросы и ответы, которые нужно знать:

Чем занимаются представители жильцов?

- Представители жильцов собирают информацию о желаниях жильцов, выясняют каковы их потребности, сложности и препятствия по отношению к процессу городского обновления.
- Они выбирают нужных и подходящих специалистов.
- Проводят конкурс для выбора девелопера при помощи адвоката (девелопера выбирают владельцы квартир).
- Ведут переговоры с девелоперами и сотрудничают с адвокатом.
- Сообщают владельцам квартир о продвижении процесса, проводят информационные собрания.
- Назначают заседания и встречи и публикуют их протоколы.
- Действуют от имени владельцев квартир и представляют их интересы при сотрудничестве с различными институтами.
- Представители могут формировать специальные группы для решения специфических задач, например:
- Руководитель представителей: назначает встречи, рассылает приглашения всем владельцам квартир, координирует встречи, информирует владельцев квартир о продвижении процесса, устанавливает удобные каналы связи для постоянного и прозрачного прохождения информации (группа в Whatsapp, группа в Facebook, другое).
- Группа по информации и связи с жильцами: работа со всеми владельцами квартир, встречи с жильцами в режиме, который определяют представители, сбор информации и личных данных, ответы на вопросы и работа с проблемами и возражениями.
- Команда по договорам и контрактам: сотрудничество со специалистами и девелоперами / подрядчиками.

Как выбирают представителей?

Представители избираются демократическим путем, каждый из владельцев квартир может быть избран. Если в здании есть несколько подъездов, важно, чтобы был представлен каждый подъезд. Если в секторе несколько зданий, важно, чтобы каждое из них было представлено. Всего рекомендуется выбрать от 3 до 5 представителей.

Что нужно сделать для продвижения процесса – основные этапы:

- Провести официальное собрание владельцев квартир.
- Развесить объявление о собрании на видных местах. Объявление должно содержать дату собрания, место его проведения и повестку дня (выбор представителей владельцев квартир сектора для программы городского обновления).
- Поставить в известность владельцев квартир, не проживающих в секторе.

Заключение

- Координация очень важна. Когда вы работаете вместе – вы сильнее, у вас больше возможностей достичь результатов при переговорах с девелопером.
- Важно выбрать хороших специалистов, которые будут сопровождать вас в течение всего процесса и смогут оказать вам максимальную помощь.
- Городское обновление – длительный процесс. Важно активно участвовать во всех его этапах.
- Знания – сила. Чем больше вы будете знать, тем лучше вы сможете отстаивать свои права в процессе и влиять на него в рамках существующих возможностей.
- Достижение соглашений – один из самых важных этапов в программе городского обновления.
- С течением времени представители могут меняться.
- Постоянное информирование всех владельцев квартир необходимо для успешного прохождения процесса.
- Решения следует принимать на организованных собраниях, и вести протокол этих собраний.
- Прозрачность, надежность и честность представителей – необходимы для успешного прохождения процесса.
- Если среди владельцев квартир есть специалисты нужного профиля (архитекторы, юристы и т.д.), стоит, чтобы они были среди представителей сектора.

Стоит ли воспользоваться юридической консультацией и сопровождением адвоката?

Да. Каждому сектору рекомендуется найти адвоката, который будет его представлять. Консультация опытного адвоката, специализирующегося на городском обновлении, повышает ваши шансы на успешное прохождение процесса. Адвокат представляет вас и действует от вашего лица. Часто в договоре указано, что девелопер оплачивает услуги адвоката, однако выбор адвоката лежит на вас, и вы будете общаться с ним напрямую.

Какими должны быть первые действия?

В первую очередь свяжитесь с адвокатом, чтобы составить договор о юридических услугах и их оплате, в котором будут обозначены задачи адвоката на протяжении процесса. На этом этапе стоит договориться о том, чтобы услуги адвоката оплачивал девелопер, и оплата переводилась на доверительный счет. На втором этапе можно составить доверенность, чтобы адвокат мог действовать от имени всех владельцев квартир сектора и представлять вас при работе с девелопером.

Чем должен заниматься адвокат?

- Представлять вас в любых вопросах, имеющих юридический аспект, например, при подписании каких-либо документов с девелопером.
- Удостовериться, что ваши интересы защищены, и что ваши потребности оговариваются в каждом договоре.
- Обладать доверенностью, защищающей ваши интересы, и требовать гарантий от девелопера.
- Помогать вам формулировать свои потребности и желания для составления

наиболее выгодного для вас договора.

- Участвовать в заседаниях жильцов и освещать юридические вопросы, находящиеся на повестке дня.

Как выбрать девелопера, и чего можно требовать?

В районе вашего проживания действуют многие девелоперы. В первую очередь владельцам квартир нужно скоординироваться и выбрать представителей от каждого дома и каждого сектора, подлежащего программе по выселению и строительству или программе по строительству, выселению и строительству. Кроме того, важно изучить программу и быть в курсе прав, которые она предоставляет владельцам квартир. Для дальнейшего продвижения нужно выбрать адвоката, который будет вас представлять и сопровождать в процессе. Затем, при помощи адвоката, нужно подготовить конкурс, в котором смогут участвовать девелоперы. Можно начать переговоры с несколькими девелоперами, для того чтобы заключить наиболее выгодную сделку. Важно выяснить, какой у девелопера опыт, и попросить рекомендации от предыдущих клиентов.

Кому принадлежат права на строительство?

После утверждения плана строительства в комитетах по планированию, права будут принадлежать владельцам квартир. Вместе с тем, без девелопера вы не сможете воплотить план по выселению и строительству. Поэтому важно выбрать подходящего и опытного девелопера и достичь с ним соглашений об осуществлении ваших прав.

Каков процент согласия владельцев, необходимый для выполнения плана по выселению и строительству?

Чтобы начать выполнение плана по выселению и строительству в многоквартирном доме необходимо согласие всех владельцев квартир. Однако, если кто-либо из жильцов отказывается без уважительной причины, можно подать против него гражданский иск, при условии, что имеется согласие 80% жильцов сектора и согласие 67% жителей каждого из зданий в секторе.

Что означает отказ по уважительной причине?

- Владелец не было предложено альтернативное жилье на период строительства нового здания.
- Особые личные обстоятельства отказывающегося владельца.
- Договор по выселению и строительству не является экономически выгодным.
- Отказывающийся владелец квартиры или член его семьи, проживающий с ним, обладает особыми ограничениями, и предложенное ему альтернативное жилье не соответствует его нуждам.

С кем еще можно проконсультироваться?

Важно помнить, что в районе действуют многочисленные специалисты: представители отдела по реконструкции районов, общественные активисты, городской арбитражный центр, отвечающий за создание договоренностей. Эти специалисты с радостью помогут вам в любом вопросе. Кроме того, в ближайшее время в районе будет создано управление, которое будет консультировать жителей по вопросам городского обновления.

Вопросы и ответы

??

!

На встречах для привлечения населения, проведенных ранее, многократно задавались некоторые вопросы. Прилагаются основные вопросы и краткие ответы:

Что произойдет после выполнения плана с жителями социального жилья?

Министерство строительства приняло меры для того, чтобы жители социального жилья могли вернуться в свои квартиры после завершения строительства, без прибавки к арендной плате или к выплатам в домовый комитет и без ущерба их правам.

Что такое дополнительный участок и какова его функция?

Это одно из главных достижений программы. Чтобы избежать строительства слишком высоких зданий, создающих эффект чрезмерной плотности населения, Министерство строительства и муниципалитет г. Реховота смогли найти участок, принадлежащий государству, прилегающий к району, обозначенный в программе, как "дополнительный участок". На этом участке государство сможет предоставить девелоперу, выигравшему конкурс, право строить дополнительные жилые единицы. Дополнительный участок делает проект экономически выгодным для девелопера и таким образом – выполнимым. "Дополнительный участок" расположен непосредственно рядом с районом (незастроенный участок, находящийся за улицей Давид Надав, параллельно шоссе 411).

На чем основывалось деление на секторы?

Деление на секторы основывалось на экономических и архитектурных соображениях, которые сделают возможным выполнение программы. Для того чтобы программа по городскому обновлению успешно выполнялась во всем районе, программа должна предоставить оптимальные решения всем жителям района, и одновременно представлять финансовую выгоду для девелопера. Кроме того, район постарались разделить на как можно меньшие секторы, чтобы дать возможность минимальному количеству владельцев координировать свои действия, не завися от других зданий.

Состоит ли программа обновления из различных этапов?

Обновление задумано, как поэтапная программа, для того чтобы избежать ситуации, когда большому количеству жителей не хватает достаточно развитой инфраструктуры, общественных учреждений или зеленых зон. Вместе с тем, программа не диктует порядок, в котором она будет выполняться в различных секторах. Сектор, владельцы квартир которого скоординируются первыми, будет первым в очереди на осуществление проекта.

Сколько жителей будет проживать в районе Кирьят Моше после завершения процесса обновления?

Важно понять, что процессы выселения и строительства не будут происходить одновременно по всему району. В конечном итоге район сможет вместить около 31 000 жителей, включая новые участки.

Включены ли в программу средства адаптации района для жителей с особыми потребностями?

Строительство, адаптированное для жителей с особыми потребностями – часть стандарта строительства, установленного согласно закону. Поэтому все строения, которые будут возводиться в районе, должны отвечать этим стандартам и быть доступными для людей с особыми потребностями. Жильцы с особыми потребностями должны, во время переговоров с девелопером, потребовать привести их новую квартиру в соответствие с их потребностями.

Определяет ли программа размер квартир?

Программа предполагает различные размеры квартир. Вместе с тем, точный размер квартиры зависит от размеров существующей квартиры и от соглашений, достигнутых во время переговоров с девелопером.

Как можно связаться с девелопером?

В районе вашего проживания действуют многие девелоперы. В первую очередь владельцам квартир нужно скоординироваться и выбрать представителей от каждого дома и каждого сектора, подлежащего программе по выселению и строительству или программе по строительству, выселению и строительству. Кроме того, важно изучить программу и быть в курсе прав, которые она предоставляет владельцам квартир. Для дальнейшего продвижения нужно выбрать адвоката, который будет вас представлять и сопровождать в процессе. Затем, при помощи адвоката, нужно подготовить конкурс, в котором смогут участвовать девелоперы. Можно начать переговоры с несколькими девелоперами, для того чтобы заключить наиболее выгодную сделку. Важно выяснить, какой у девелопера опыт, и попросить рекомендации от предыдущих клиентов.

Сколько времени обычно занимает процесс строительства, выселения и строительства?

завершена. Она была подана на утверждение в учреждения, отвечающие за планирование. Программа будет утверждена в течение 2018 г. После координации, выбора представителей и подписания договора с девелопером, пройдет процесс получения дополнительного участка первыми секторами. На этом этапе девелопер должен будет подготовить подробный план новых зданий и подать в муниципалитет г. Реховота прошение о разрешении на строительство. После получения разрешений девелопер может начать строительство. Строительство займет от двух с половиной до трех лет, в зависимости от характеристик здания.

С кем я могу проконсультироваться?

Где еще я могу получить информацию о полагающихся мне правах?

В настоящее время, муниципалитет г. Реховот и Министерство строительства создают управление по городскому обновлению, которое будет предоставлять услуги жителям района по вопросам, связанным с городским обновлением. До создания управления можно проконсультироваться с представителями Министерства строительства – отделом реконструкции районов. Бюро находится по адресу ул. Гавриэлов 20, телефон: 08-9350641, и-мэйл: navar@moch.gov.il

Будут ли увеличены муниципальные налоги после завершения программы обновления?

Высота городских налогов зависит от размера квартиры. С увеличением площади квартиры будет увеличен также муниципальный налог. Каждый из владельцев должен учесть эту статью при расчете новых расходов на проживание. По закону, в течение первых пяти лет дополнительный муниципальный сбор не взимается, однако это зависит от конкретных инструкций и указаний министра внутренних дел.

Какую сумму составят расходы по эксплуатации дома после завершения программы?

Стоимость эксплуатации нового дома больше, чем старого, поэтому выплаты в домовый комитет скорее всего вырастут. Иногда жители дома решают воспользоваться услугами управляющей компании. Стоимость эксплуатации девятиэтажного дома может составлять 200-250 шек в месяц на семью, а в здании в 20 этажей – 350-400 шек. в месяц на семью. Однако, выплаты за эксплуатацию могут быть и выше.

Что можно сделать если у меня нет необходимой суммы для оплаты эксплуатации?

Эксплуатация нового здания дороже, чем старого, поэтому взносы в домовый комитет в новых зданиях будут выше тех, что вы платите на данный момент. Один из механизмов, предлагаемых программой, чтобы в некоторой степени преодолеть эту проблему – механизм оплаты эксплуатации. Согласно расчетам оценщика (когда высчитывается, в каком размере должны быть добавлены права на строительство), по условиям, предложенным Кирьят Моше, девелопер может выплатить за вас взносы в домовый комитет в новом доме на период в десять лет. Для того чтобы воспользоваться этой возможностью, вам, как владельцам квартир, надо потребовать это у девелопера уже на этапе переговоров о договоре. Дополнительная опция, гарантирующая выплаты взносов по эксплуатации на более длительный период – прийти с девелопером к соглашению, по которому вы получите меньшую квартиру, а остальную стоимость получите наличными. Эта сумма сможет помочь вам в течение длительного периода выплачивать взносы по эксплуатации.

Где будет находиться моя квартира? Будет ли это рядом с тем местом, где я живу сейчас?

Обычно новую квартиру можно будет получить на дополнительном участке, но это можно обсудить с девелопером. Если новая квартира будет находиться на дополнительном участке, точное расположение будет определено в соответствии с порядком выполнения программы. Первый сектор, который начнет процесс городского обновления, получит участок под первым порядковым номером. Дополнительная опция – получить квартиру на месте существующего здания, с переездом на съемную квартиру на период строительства. Эти вопросы будут определены в переговорах с девелопером.

Насколько увеличится моя квартира?

В проекты городского обновления принято включать дополнительную комнату, кладовку и парковочное место, и вместе с тем, эти вопросы подлежат обсуждению с девелопером. По расчетам оценщика программы, новая квартира в среднем будет на 20 кв. м больше существующей. Можно попросить у девелопера меньшую квартиру с выплатой разницы. Эта выплата окупит муниципальные сборы и оплату эксплуатации на длительный период.

Смогут ли жители Кирьят Моше выбирать между квартирой в 9 этажном доме и квартирой в здании высотой около 20 этажей?

Высота здания зависит в основном от расположения новой квартиры: будет ли она находиться на дополнительном участке или на месте существующей квартиры. Эти вопросы будут определены в договоре с девелопером. От чего зависит высота планируемого здания? На каждом участке будет заранее определена высота планируемого здания. Расположение здания, в которое переселятся жители, на дополнительном участке, будет определено в зависимости от времени, когда сектор начнет проходить программу обновления.



Для дополнительной информации:

Смотрите материалы на сайте муниципалитета г. Реховота
www.rehovot.muni.il/32
Посетите тематический информационный центр по ул. Гавриэлов 20

**Можно проконсультироваться с
представителями городских
учреждений и управлением района**

**Представители Министерства
строительства – реконструкция районов:**

Гавриэлов 20
Телефон: 08-9350641
И-мейл: navar@moch.gov.il

