

שאלה	תשובה/ התייחסות
מהם לוחות הזמנים הצפויים לפרויקט?	<ul style="list-style-type: none"> לוחות הזמנים יגזרו ויושפעו מתחילת הנעת התהליך על ידי בעלי הנכסים. ככל ויתגבשו עם נציגות, עו"ד דיירים ויזם שנבחרו על פי רוב (בסדר הנ"ל) ויציגו אסמכתאות התומכות בכך למנהלת ניתן יהיה לקדם את הפרויקט מבחינה חברתית וסטטוטורית. הובהר כי על פי המדיניות נדרשת הכנת תכנית פינוי בינוי. תכנית מעין זו הינה בסמכות הועדה המחוזית ועל כן ראשית יש צורך לעבור ועדה מקומית ולאחריה ועדה מחוזית
מהן התמורות הצפויות?	<ul style="list-style-type: none"> סביר כי לא יינתנו תמורות בפרויקט בשל הצפיפות הגבוהה במצב הנכנס וככל וידרשו שטחי השלמה, הדברים יבחנו לעת הגשת התכנון והתאמתו למדיניות העירונית. בכל אופן ככל ויינתנו התמורות יקבעו לפי המדיניות העירונית. עם זאת, ככל ויינתנו תמורות, יזם יכול להחליט לחלק את סך התמורות במתחם בו הוא פועל באופן שונה, כל עוד הוא לא חורג מסך זכויות הבנייה שיוגדרו במסגרת התוכנית ויאשרו.
האם יכול להיות יותר מיזם אחד במתחם?	<ul style="list-style-type: none"> הובהר שעתה זה הזמן להתארגן ולבחור יזם אחד עבור כלל המתחם. כמו כן עומדת להם הזכות לבחור יזמים שונים, אף על פי כי הוסבר כי עדיף שיזם אחד יקדם את כל המתחם במסגרת תוכנית. במידה ויבחרו כמה יזמים, הם יצטרכו להגיע להסכמות ביניהם גם באשר למי יוביל את התוכנית וההיתר שלאחריה. ככל ויהיו מתחמי מימוש, ניתן שיהיה יזם אחד לכל מתחם מימוש.
מה קורה במקרה של דירת דופלקס?	<ul style="list-style-type: none"> תגמול לדירות בעלות מאפיינים ייחודיים הוא נושא שיקבע במסגרת המו"מ עם היזם ובכל מקרה בתקן 21 [תקן שמאי] התמורה תהיה בהתאם למדיניות העירייה. כחלק מהליך ההתארגנות ובחירת אנשי מקצוע מלווים, יש לבחור שמאי לניקוד הדירות וסיוע בהליך משא ומתן מול היזם לפני חתימה על הסכם.
האם יש אפשרות לחלק את המתחם לתתי מתחמים	<ul style="list-style-type: none"> יש יתרונות לייצר תתי מתחמים למימוש, אבל בגלל המורכבות והצפיפות הגדולה, ההיתכנות לכך נמוכה.
האם יש אפשרות לקידום יוזמות פרטניות במתחם	<ul style="list-style-type: none"> כל עוד הן לא פוגעות בהתחדשות של יתר הבניינים. בפועל, בשל הצפיפות ומורכבות המתחם, תרחיש זה אינו סביר במיוחד.
היו נסיונות עבר לקדם את המתחם שלא צלחו, מה הבשורה שהמדיניות מביאה?	<ul style="list-style-type: none"> בעבר, המדיניות התכנונית לאזור הייתה להתחדשות בניינית. כיום המדיניות מגדירה את המתחם לפינוי בינוי ומכאן שנפחי הבנייה בהתאם מה שמביא לכדאיות כלכלית ותכנון הנותן פתרון גם לצרכי ציבור, דרכים ועוד הוועדה המקומית אישרה אפשרות לשימוש בקרקע משלימה



כרמים

המינהלת להתחדשות עירונית פתח תקווה

האם עו"ד הדיירים/ חברה מארגנת
בוחרת עבורי את היזם?

- ממש לא. על בעלי הנכסים לקיים מכרז לבחירת כלל בעלי המקצוע בפרויקט: עו"ד דיירים, מפקח, שמאי ויזם מטעמם.
- מכרז לבחירת יזם צריך להיות מופנה למספר חברות יזמיות שכל אחת מגיעה עם הצעה משלה. תבחר החברה שקיבלה את רוב קולות בעלי הנכסים.
- ככל ותהליך ההתארגנות לא נעשה כראוי וכמו שהוצג יש לידע את מנהלת כרמים