በከተማ እድሳት ሂደት ውስጥ የአረጋው ያን እና የአካል ጉዳተኞች መብቶች

በቴል አቪቭ ዩኒቨርስቲ ከህግ ፋኩልቲ በሀጋር ማእከል ድጋፍ ባዘጋጀነው በዚህ በራሪ ወረቀት ውስጥ አንጋፋ ነዋሪዎችን እና በከተማ እድሳት (TMA 38 / የመልቀቂያ ግንባታ) ውስጥ ያሉ የአካል ጉዳተኛ ነዋሪዎችን ፣ አግባብነት ያላቸው አፅንዖቶችን እና ልዩ መብቶቻቸውን አስተባብረናል ።

በከተማ ማደስ ውስጥ ለአፓርትማው አጠቃላይ አስፈላጊ አፅንዖቶች

1. ያለ ምክር አይመዘገቡ
2. የአፓርታማዎቹ ባለቤቶች አንድ ላይ ሆነው ፕሮጄክቱን በማደራጀትና በማስተዋወቅ እንዲሁም የተከራዮች ተወካዮችን እና እነሱን የሚወክል ጠበቃ መምረጥ አስፈላጊ ነው ።
3. በአፓርታማዎቹ ባለቤትነት ውስጥ የከተማ እድሳት ተመዝግቧል ።
4. በሕጉ መሠረት ገንቢው የመጀመሪያውን ውል ከመፈረም በፊት የመረጃ ስብሰባ ማድረግ እና የፕሮጀክቱን ዋና ሀሳብ የያዘ ሰነድ ለተከራዮች ማስተላለፍ አለበት ።

የቴል አቪቭ-ያፎ ነዋሪዎች ከከተሞች ዕድሳት ጋር የተያያዙ ጉዳዮችን መፍታት ይችላሉ?

1. ለከተማ ማደስ ፣ ዕዝራ እና ባትዝሮን ቤት-ኤፍራ ቤን-አብርሃም ፣ የማህበራዊ ጉዳዮች ዳይሬክተር - efrat@e-b.co.il ፤ ስልክ - 03-7910333 (ቅጥያ 202)
2. በቴል አቪቭ-ያፎ ማዘጋጃ ቤት በማህበራዊ አገልግሎቶች ዳይሬክተር ውስጥ የከተማ ዕድሳት የማህበረሰብ ሰራተኛ ኢዳን ሪፍ ፣ eif_i@mail.tel-aviv.gov.il ስልክ - 03-7240974
3. በመንግሥት ባለሥልጣን ለከተማ ማደስ የተከራይ ጥያቄዎች

ኮሚሽነር የመብት ጥሰትን እና በኃይል ወይም በደል በተፈፀመ ውል የተፈረመበትን ውል አስመልክቶ መልስ ይሰጣል ፡ ኮሚሽነሩን ለከተማ ማደስ በመንግስት ባለስልጣን ድርጣቢያ በኩል ማግኘት ይችላሉ-

https://www.gov.il/he/departments/units/hamemuna_al_pniyot_hadayarim

በመጀመሪያ ፣ መፈለግ አስፈላጊ ነው - የመልቀቂያ ግንባታ ወይስ ታማ 38 በህንፃዬ ውስጥ እየተሻሻለ ነውን?

የመልቀቅ እና-ግንባታ

ቢያንስ 24 አፓርተማዎችን እና ግንባታውን መፍረስ አዲስ እቅድ (ማስተር ፕላን) ማፅደቅ ፣ የህንፃዎችን እና የአፓርትመንት መሻገሪያዎችን መፍረስ ይጠይቃል።የስለላ-ግንባታ ዕቅድ ለማስተዋወቅ ቢያንስ 80% የአፓርትመንት ባለቤቶች ስምምነት ይጠይቃል ።

ታማ 38:

የድሮ ሕንፃዎችን ለማጠናከር ያለመ የፀደቀ ዕቅድ ማጠናከሪያውን ለማካሄድ ማበረታቻ ለማለሰብ ሕንፃዎች ተጨማሪ የግንባታ መብቶችን እና አፓርተማዎችን በመስጠት ነው እቅዱ በሁለት - ዱካዎች ይሠራል

የማጠናከሪያ ትራክ (ታማ1)	የማፍረስ እና የግንባታ መንገድ (ታማ2)
በግንባታ ተጨማሪዎች በኩል የህንፃ ማጠናከሪያ	የህንፃው መፍረስ እና አዲስ ግንባታ መገንባት
የህንፃው ግንባታ ሳይፈርስ	80 - የ 80% የአፓርታማ ባለቤቶች ስምምነት ያስፈልጋል
የአፓርታማዎቹ ባለቤቶች 2/3 ስምምነት ያስፈልጋል	

በከተማ ዕድሳት ውስጥ ለአዛውንቶች ልዩ መብቶች

- ልክ እንደሌሎች አከራዮች ሁሉ የከተማው ነዋሪ የመልቀቂያ ግንባታ ግቢ ውስጥ ለመኖር እንዲሁም የጡረታ ዕድሜ አከራዮች በግቢው ውስጥ ለመኖር የተመለሱት በአዲሱ ሕንፃ የጥገና ድጎማ የማድረግ መብት አላቸው ፣ በገንቢው ወጪ ለአስር ዓመታት ::
- በ ታማ 38 - በግንባታው ወቅት ኪራይ-በቋሚነት በቤታቸው ተወስነው የሚገኙ ወይም በህንፃው ውስጥ የመጀመሪያው አከራይ የ NPA ስምምነት በተፈረመበት ዕለት 80 ዓመት የሞላቸው የቤት ባለቤቶች በፕሮጀክቱ ገንቢ ወጪ ለግንባታው ጊዜ የመከራየት መብት አላቸው ::

በመልቀቅ እና -ግንባታ ውስጥ ለአዛውንቶች ልዩ መብቶች በመልቀቅ ሂደት ውስጥ-ለህንፃው ባለቤቶች ፈቃድ ከሚቀበለው የተለየ የተለየ ሀሳብ ለመቀበል በዕድሜ የገፉ ነዋሪዎች መካከል-

እባክዎ ልብ ይበሉ-ከላይ የተጠቀሱትን አማራጮች የመስጠት ግዴታ ከ 29.10.2018 በፊት ለተፈረሙ ኮንትራቶች አይመለከትም))
የቤት ባለቤቶች ከ 75-79 ዓመት ዕድሜ ባለው ጊዜ ውስጥ ገንቢው ሊያቀርባቸው ከሚገቡት አማራጮች ውስጥ በአንዱ የማስወገጃ ግንባታ ሂደት ውስጥ መብት አላቸው (ገንቢው አማራጮቹን የትኛውን ማቅረብ እንዳለበት የመረጠው ነው) ፣ ሁለት ድምር ሁኔታዎችን ካሚሉ-

1. የመጀመርያው አፓርትመንት ባለቤቱ የመፈናቀልን ግንባታ ስምምነት በሚፈርምበት ጊዜ አከራዩ 75 ዓመቱ ነው (ስምምነቱ በራሱ ሲፈረም አይደለም) ::
2. አከራዩ የመጀመሪያውን አከራይ የማስለቀቅ-ግንባታ ስምምነት ከመፈረምዎ በፊት አፓርትመንት ውስጥ የሚኖር ሲሆን ቢያንስ ለሁለት ዓመታት ኖሯል ::

ሶስተኛ አማራጭ

ለልዩነቱ አነስተኛ ልውውጥ አፓርትመንት እና የገንዘብ ክፍያ

ሁለተኛ አማራጭ

ከዋጋው አፓርትመንት ጋር ተመሳሳይ የሆነ አጠቃላይ ዋጋ ያላቸው ሁለት ትናንሽ አፓርታማዎች

የመጀመሪያ አማራጭ

በአረጋዊው አፓርታማ ባለቤት ምርጫ ከፕሮጀክቱ ውጭ መኖሪያ ቤት - ሀ የታገዘ ኑሮ ለ ሌላ ግዢ በገንቢው
ሐ. ጥሬ ገንዘብ ለአረጋውያን ፣ እሱም በተደጋጋሚ ጥቅም ላይ የሚውል እና የሚገዛ

የ 80 + ዓመት ዕድሜ ያላቸው የቤት ባለቤቶች ሁለት ድምር ሁኔታዎችን ካሚሉ ከፕሮጀክቱ ውጭ ለመኖር ከሚሰጡት ሶስት አማራጮች ውስጥ አንዱን የመምረጥ መብት አላቸው-

1. የአፓርትመንት ባለቤቱ የመፈናቀል-ግንባታ ስምምነት በጋራ ቤት ውስጥ ለመጀመሪያ ጊዜ ሲፈርም 80 ዓመቱ ነው (በራሱ ስምምነት በተፈረመበት ጊዜ አይደለም) ::
2. የአፓርትመንቶች ባለቤቶች በአፓርታማው ውስጥ ይኖራሉ እና ከቤት ማስወጣት-ግንባታ ስምምነት የመጀመሪያ ፊርማ በፊት ቢያንስ ለሁለት ዓመታት ያህል ኖረዋል ::

ሶስተኛ አማራጭ

መጠለያ ቤት ወይም ነርሲንግ ቤት

ሁለተኛ አማራጭ

ገንቢው ለአፓርትማው ባለቤት ከፕሮጀክቱ ውጭ ያለ አፓርትመንት ዋጋ ካለው አፓርታማ ጋር በሚመሳሰል ዋጋ ይገዛል።

የመጀመሪያ አማራጭ

ገንቢው የቤቱን ባለቤት የልውውጥ አፓርትመንቱን ሙሉ ዋጋ በጥሬ ገንዘብ ይሰጣቸዋል። ባለንብረቱ በአንድ ዓመት ውስጥ ሌላ አፓርትመንት ለመግዛት አብዛኛውን ገንዘብ እንዲጠቀም ይጠየቃል።

ከ 70-75 ዓመት ዕድሜ ላላቸው ወጣቶች በስደት ግንባታ-ገንቢው ማንኛውንም አማራጭ አማራጮችን የማቅረብ ግዴታ የለበትም :: ሆኖም ባለንብረቱ (ዕድሜያቸው ከ 70-75 ዓመት) እና በገንቢው መካከል ከላይ ከተዘረዘሩት አማራጮች ውስጥ አንዱን (ሌላ ቦታ አፓርትመንት ፣ ገንዘብ ፣ ነርሲንግ ቤት ወይም መጠለያ ቤት) ለመቀበል በሚደረገው ድርድር ስምምነት ካለ ፣ ይህ ተዋዋይ ወገኖች ከምስጋና ግብር ነፃ የመሆን መብት አላቸው ::

የአካል ጉዳተኛ ዜጎች ለሆኑ አፓርታማ ባለቤቶች ልዩ መብቶች

ከ 70-75 ዓመት ዕድሜ ላላቸው ወጣቶች በስደት ግንባታ-ገንቢው ማንኛውንም አማራጭ አማራጮችን የማቅረብ ግዴታ የለበትም :: ሆኖም ባለንብረቱ (ዕድሜያቸው ከ 70-75 ዓመት) እና በገንቢው መካከል ከላይ ከተዘረዘሩት አማራጮች ውስጥ አንዱን (ሌላ ቦታ አፓርትመንት ፣ ገንዘብ ፣ ነርሲንግ ቤት ወይም መጠለያ ቤት) ለመቀበል በሚደረገው ድርድር ስምምነት ካለ ፣ ይህ ተዋዋይ ወገኖች ከምስጋና ግብር ነፃ የመሆን መብት አላቸው ::

በ ታማ 38/1 (ማጠናከሪያ፡ያለ ማፍረስ)-የፕሮጀክቱ ገንቢ በራሱ ወጪ ለግንባታው ጊዜ 'በቤቱ ብቻ የታጠረ' የአፓርታማውን ባለቤት ለራሱ ለማቅረብ ግዴታ አለበት ::