

Словарь терминов - реконструкция городской среды

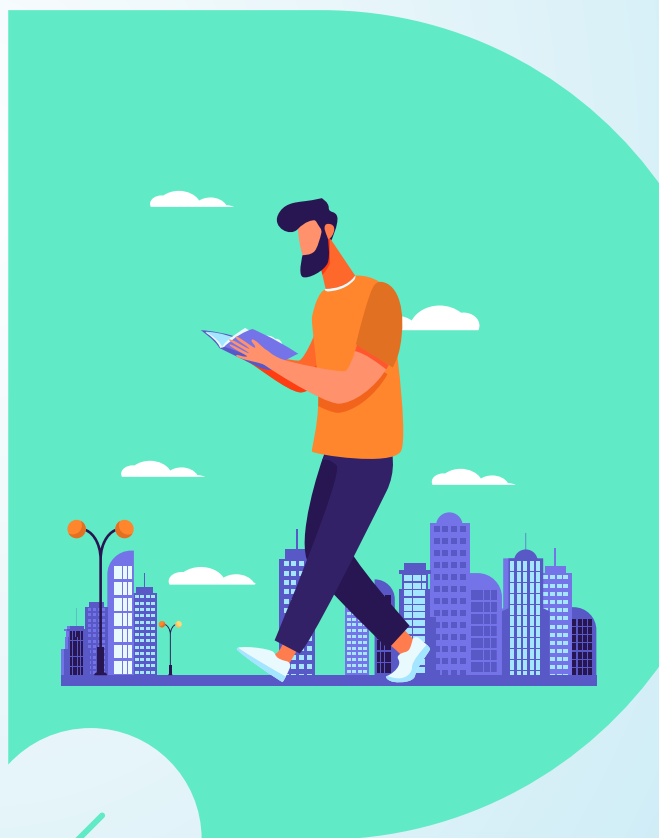
Этот словарь призван разъяснить общественности практическое значение общих концепций в области обновления городской среды, чтобы помочь понять сложный процесс, связанный с этой областью. Следует подчеркнуть, что предлагаемые в словаре определения не являются юридической терминологией для этих процессов или исчерпывающим объяснением их юридического значения, и по этому поводу следует обращаться к соответствующим законам. Чтобы понять процесс обновления городов в целом, рекомендуется использовать правила и процедуры действий, подробно описанные на веб-сайте Государственного органа по обновлению городской среды.

◀ **Процент застройки** – метод расчета прав на строительство, предоставляемых планом на участке. Этот метод относится к количеству прав на строительство для всех этажей здания в процентах от площади участка. Например, трехэтажная школа, построенная на 50% площади участка, отражает 150% застройки (по 50% на каждом этаже).

◀ **Сопровождающее лицо** – банковская и/или небанковская кредитная организация, в том числе страховые компании, уполномоченные законодательством выдавать банковские гарантии или страховые полисы в пользу жильцов. В большинстве проектов обновления городов застройщику требуется помощь с финансированием, и по этой причине он обращается за финансовой поддержкой к сопровождающему лицу.

◀ **"Жилец-отказник"** - собственник квартиры в кондоминиуме, отказывающийся продать свои права на свою квартиру застройщику в целях совершения сделки по выселению и застройке, либо обуславливающий свое согласие на это практически невозможными условиями. Привилегированное большинство владельцев квартир в кластере согласилось.

◀ **Нулевой отчет** – финансовый отчет, оценивающий прибыль, которая ожидается от реализации проекта, подготавливаемый с целью определения экономической целесообразности его реализации. Отчет подготавливается оценщиком, опирающимся, среди прочего, на права на



Словарь терминов - реконструкция городской среды

◀ **Обновление здания** - замена ТМА- 38, его роль заключается в реагировании на случай, когда кондоминиум или комплекс (на уровне отдельного участка) не разрешено и/или нет возможности для него обновлять в качестве комплекса выселения - застройки.

◀ **Окружной комитет по планированию и строительству** - плановое учреждение, отвечающее за сферу планирования в округе. В Израиле действуют шесть окружных комитетов. Окружной комитет контролирует работу местных комитетов, инициирует планы округа и определяет политику планирования в округе.

◀ **VATML (Национальный комитет по планированию и строительству предпочтительных жилищных комплексов)** - учреждение планирования, созданное с целью утверждения в сжатые сроки крупных жилищных планов. Комитет работает в формате «один план в одном комитете», и он имеет основную часть полномочий Национального совета по планированию и строительству. Начиная с июля 2017 года, этот комитет имеет также право утверждать планы расселения - строительства, в которые включено не менее 500 единиц жилья.

◀ **Права на застройку** – площади строительства, которые могут быть застроены на каждом участке в соответствии с планом застройки.

◀ **Закон о городском обновлении (Договоры об организации сделок), 2017 г. - Закон регулирует деятельность организаторов сделок расселения – застройки и ТАМА 38.** Закон устанавливает требования к организатору, которые он должен выполнить перед подписанием.

◀ **Закон о расселении** – застройке (поощрение проектов расселения – застройки), 2006 г. - целью закона является поощрение реализации сделок расселения – застройки. Закон определяет обязанность застройщика провести собрание и представить документ с основными пунктами предложения, определяет обязанность предлагать целенаправленные компенсации для пожилых людей в

проектах расселения – застройки, предлагать помощь жильцам в получении финансового экспертного заключения по проекту от оценщика расселения - строительства от имени правительственного органа, а также предоставляет юридический инструмент на случай необоснованного отказа отказывающегося собственника квартиры.

◀ **Закон о земле (укрепление кондоминиумов против землетрясений), 2008 г.** – этот закон устанавливает правила действий в соответствии с национальной программой защиты зданий от землетрясений (ТАМА -38). Закон определяет процент собственников недвижимости, необходимый для принятия решения об изменениях в кондоминиуме с целью его укрепления, как, например, расширение квартиры или снос здания и его строительства заново.

◀ **Целевые назначения земельного участка** – разрешенные виды использования под строительство, как предусмотрено планом. Например - жилье, промышленность, торговля и офисы, а также открытые пространства. Различные варианты использования отмечены в программе разными цветами и формами, подробно описанными в определенном случае.

Организатор – физическое или юридическое лицо, которое заключает с собственником квартиры договор об организации собственников квартир перед подписанием договора об обновлении городской среды с застройщиком.

◀ **Адвокат от имени жильцов** – адвокат, который сопровождает владельцев квартир и представляет их перед организатором и/или застройщиком на всех этапах реализации проекта. Среди его основных обязанностей: помощь и сопровождение собственников квартир в процессе выбора застройщика (при необходимости), представительство и сопровождение собственников квартир на переговорах по заключению договора с застройщиком, в том числе изучение коммерческих условий сделки, необходимые гарантии и обеспечения.

В следующем месяце выйдет вторая часть словаря, следите за обновлениями.

Прием населения: воскресенье-вторник, среда-четверг 08:00-16:30 | понедельник 08:30-18:30

Ул. Хатнаим 1, контактный телефон: 08-9425662, мобильный телефон: 050-7898023

Электронная почта: minhelet@yavne.muni.il