

החברה הכלכלית  
לפיתוח אור יהודה



אור יהודה  
המרכז של המרכז



# כנס בנושא התחדשות עירונית לתושבי השכונות הדרומיות



# מפת התכנית

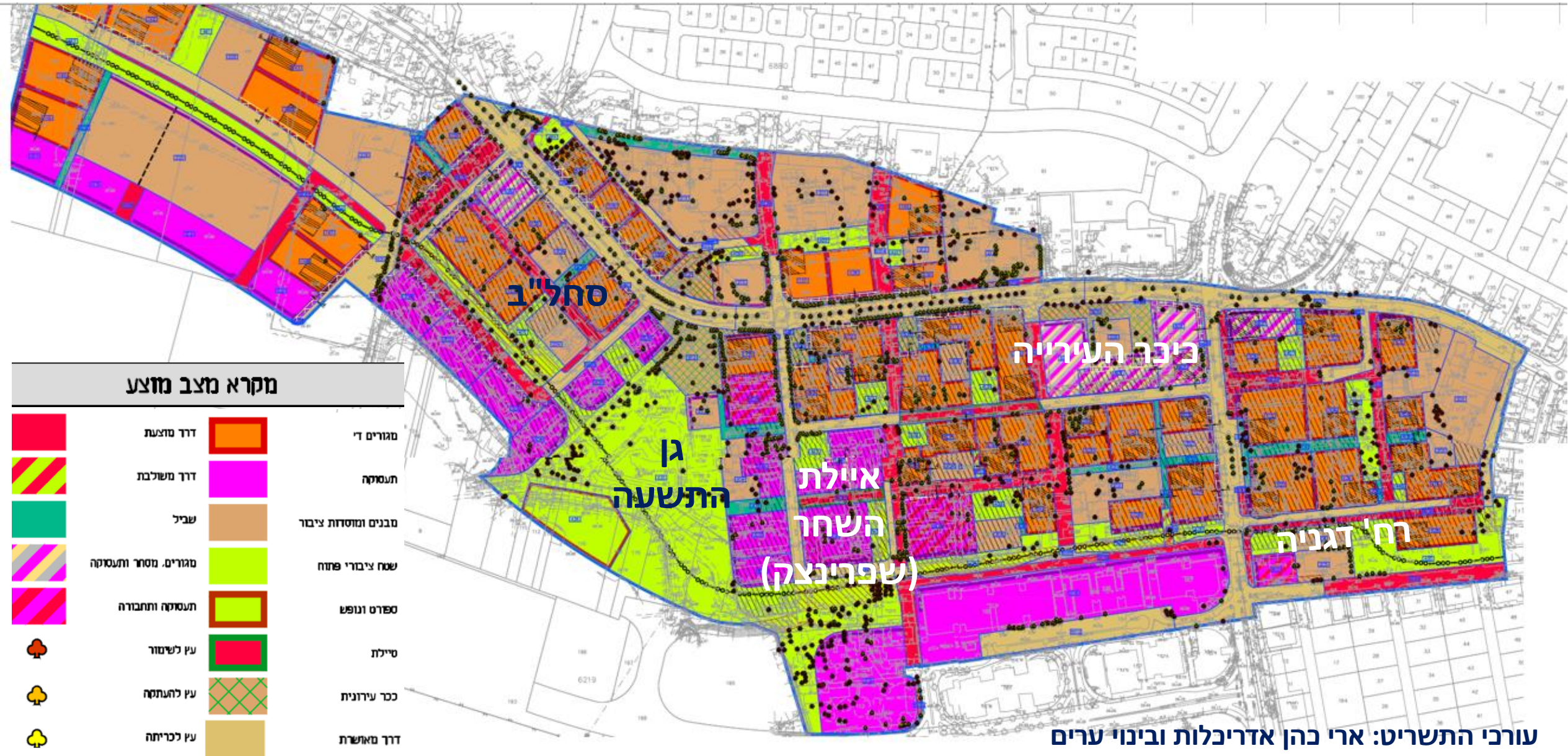


**אזור תעשייה**  
**יהלום**

# כתובות הבניינים הנכללים בתכנית

שם הרחוב	טווח	שם הרחוב	טווח
אור יום	כל הרחוב	הל"ה	כל הרחוב
איילת השחר	כל הרחוב	הרב עובדיה יוסף	כל הרחוב
בן פורת (אי זוגי)	65-77	יאיר שטרן	כל הרחוב
בן פורת (זוגי)	62-84	יהדות קנדה (אי-זוגי)	37-43
דגניה	כל הרחוב	יהדות קנדה (זוגי)	34-50
ההסתדרות	2-18	כצנלסון	כל הרחוב
החלוצים	כל הרחוב	סיני	כל הרחוב
		אליהו סעדון	100-114

# מסמכי התכנית: תשריט



# לוחות זמנים משוערים למימוש התכנית

נמצאים כאן:

מומלץ להתייעץ עם גורם מוסמך  
לפני שחותמים

ביצוע

**שלב 4**

2-4 שנים

תכנון מפורט +  
תהליך רישוי

**שלב 3**

1-1.5 שנים

התארגנות דיירים, בחירת נציגות,  
בחירת עו"ד, מכרז יזמים

הכנת התכנית - ותמ"ל;  
הפעלת יועצים חברתיים

**שלב 2**

2020-2023

התנעה וקבלת מימון  
לקידום התכנית

**שלב 1**

2017-2019

כחול - באחריות עיקרית  
של היזם



ירוק - באחריות עיקרית  
של הממשלה



צהוב - באחריות עיקרית  
של הדיירים

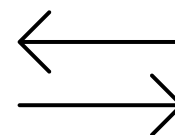
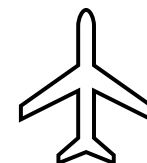
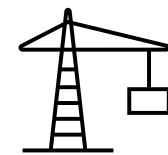


אדום - באחריות עיקרית  
של העירייה



# חסמים בדרך להשלמת התכנית

החסם	גוף ציבורי אחראי	השפעה על התכנית	פעולות העירייה
מגבלה על גובה הבניה המותרת	רשות התעופה האווירית	פגיעה בהיתכנות הכלכלית ובאיכות התכנון	העלאת הנושא מול מקבלי החלטות במשרד האוצר
מגבלה על בניה למגורים בתחום רעש מטוסים	רשות התעופה האווירית	ללא הסרת החסם, התכנית אינה אפשרית	מול ועדה בין-משרדית עם מס' משרדי ממשלה
אופן הקצאת קרקע חלופית לדירות בתחום הרעש	רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר	ללא הסדרת המנגנון, לא יינתן פתרון לדירות בתחום הרעש	דיונים עם מקבלי ההחלטות ברשות מקרקעי ישראל
מנגנון להקצאת קרקע משלימה/ פיצוי ליזמים	רשות מקרקעי ישראל, משרד האוצר	ללא יצירת מנגנון, התכנית אינה כדאית כלכלית	גיבוש המנגנון מול רשות מקרקעי ישראל



# התכנית – ביוזמת רשויות ציבוריות

עיריית אור יהודה



הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (משרד השיכון)

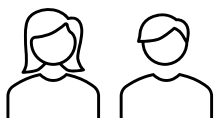


רשות מקרקעי ישראל



אף יזם פרטי לא יכול ולא מקדם את התכנית במקביל, במקום, או ביחד עם העירייה!  
נכון לעכשיו: אם אתם לא חותמים (ליזמים), אתם לא מעכבים (את התכנית)

# הדרך הנכונה שלכם לקדם את מימוש התכנית



אנחנו כאן  
עבורכם, מינהלת  
ההתחדשות  
העירונית



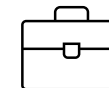
החוק מגן  
עליכם: המדינה  
קבעה חוקים  
ותקנות עבורכם



זכותכם לקבל  
הסבר ומידע  
בכתב לפני  
קבלת החלטה



עם הסרת  
החסמים,  
בחירת יזמים  
ע"י מכרז



לבחור עורכי  
דין – ייצוג  
משפטי  
עבורכם



לבחור  
נציגות  
תושבים  
לבניין





- החברה הכלכלית לפיתוח אור יהודה:

- תאגיד עירוני שהוקם בשנת 2020

- זרוע ביצועית של העירייה לקידום וביצוע פרויקטי בינוי ופיתוח עירוני

# הליווי של החברה הכלכלית כולל

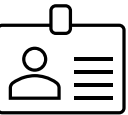
1. סיוע בהקמת נציגות תושבים
2. סיוע בבחירת משרד עורכי דין ובעלי מקצוע נוספים
3. ליווי בבניית תנאים במכרז ליזמים – בעיתוי המתאים, כאשר החסמים יוסרו והתכנית תתקדם לאישור!
4. פיקוח על הטמעת הדרישות במכרז
5. ליווי התושבים בתהליך החתימה מול היזם שייבחר
6. השירות ניתן ללא עלות לתושבים





# כיצד יינתן השירות

1. באמצעות אנשי ונשות צוות מטעם החברה הכלכלית – יזדהו עם שם ותג מטעם העירייה.



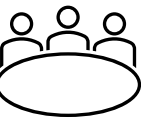
2. אנשי הצוות יפנו ישירות לתושבים ולנציגויות בבניינים נבחרים.



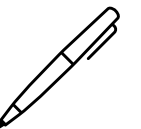
תושבים שמעוניינים בשירות – מוזמנים לפנות למינהלת ההתחדשות העירונית.



3. ייערכו כנסים ומפגשים ב"מרכז לתושב" (בשכונת סחל"ב) ובבניינים שלכם.



4. כדי לקבל את השירות, התושבים יתבקשו לחתום על כתב הסכמה מול החברה הכלכלית – לאחר שיקבלו הסבר בעל פה ובכתב (כולל תרגום לרוסית ואמהרית).



# שאלות ותשובות

- **בחירת יזם:**
- **מתי כן לבחור יזם?** רצוי לאחר דיון להתנגדויות בתכנית ובמקביל לאחר שתהיה בהירות באשר למועד הסרת החסמים.
- **כבר חתמתי ליזם, מה לעשות?** ניתן לשלוח שאלה במייל למינהלת; ידוע לנו כי ישנם מתחמים בהם תושבים הקימו נציגויות, בחרו ייעוץ משפטי ופנו לבחירת יזם מבין כמה יזמים, בצורה תקינה ונאותה; יש לוודא כי ההליך אצלכם התנהל בצורה תקינה.
- **יזם רוצה לשים שלט / תלה שלט על הבניין שלי:** העירייה קבעה נוהל להצבת שילוט במתחמי התחדשות עירונית, שנכנס לתוקף מה-12/1/2022 (ולא ניתן להפעילו בדיעבד על שלטים שהוצבו לפני תאריך זה). לפי הנוהל הזה, יזם פרטי אינו רשאי להציב שלט בתחום תכנית שמקודמת על ידי העירייה.

# שאלות ותשובות

- אם תושבים במתחם מסוים כבר התארגנו ובחרו יזם, האם ביכולתם להתקדם בנפרד משאר התכנית? לא. תכנית התחדשות השכונות הדרומיות צריכה להיות מאושרת כולה בהינף אחד.
- האם הפרויקט ייצא לפועל בבת אחת? לא. מימוש התכנית יתבצע במקטעים ובמתחמים, בהתאם למידת ההתארגנות של התושבים במתחמים. נכון לעכשיו, אין כוונה לחייב בתכנית תעדוף של מתחמים מסוימים.
- האם העירייה תהיה אחראית על ההתקשרות מול היזם? בחירת היזם הינה באחריות התושבים. מדובר בהחלטה חשובה, והעירייה לא מוסמכת להחליט עבור התושבים. בנוסף, אין זה ראוי מבחינה אתית וציבורית שהעירייה תבחר יזמים בעצמה.
- מהן התמורות המוצעות בתכנית לתושבים? בהתאם להנחיות הותמ"ל, התמורה התכנונית הינה 12 מ"ר תוספת שטח לכל דירה קיימת. ככל שאתם מקבלים מיזם הצעה גדולה יותר, חובת ההוכחה שביכולתו לספק תמורה זו, חלה עליו.

# שאלות ותשובות

- **עם מי עוד לדבר בעירייה? לרשותכם עומדים עובדים קהילתיים ויועצים חברתיים המלווים את השכונות הדרומיות, המינהלת תחבר אתכם לכל מי שצריך.**
- **היכן אפשר להיפגש עם המינהלת?**
- **"מרכז לתושב" (רח' הל"ה 9 פינת המעפילים)**  
בימי שלישי בשעות 16:00-18:00 ובימי חמישי בשעות 9:00-12:00
- **בתיאום פגישה מראש במשרדי העיריה (רח' יוני נתניהו 4 קומה א') בטל. 073-3388450 מייל [minhelet@or-ye.org.il](mailto:minhelet@or-ye.org.il)**
- **מידע על חוקים ותקנות: ניתן לקבל במינהלת, באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ובקרוב גם באתר העירייה.**

חוקים ומענה  
משפטי להגנה על  
זכויות התושבים  
בהתחדשות עירונית

# כיצד לשמור על זכויותיכם

## בהתחדשות עירונית

יזמים, או עורכי דין, או שכנים, מבקשים ממני לחתום על מסמכים. מה לעשות?

✓ מדינת ישראל קבעה חוקים ותקנות לנושא ההתחדשות העירונית. זכותכם לדרוש

מהיזם לעמוד בכל דרישות החוק, למשל:

❖ כאשר יזם עורך כנס ומזמין אליו תושבים לחתימה, איזה מידע הוא חייב למסור לתושבים

❖ הבחנה בחוק בין יזם לבין מארגן פרויקטי התחדשות עירונית

❖ זכויות לדיירים קשישים

❖ זכויות לדיירי דיור ציבורי

✓ להתייעץ עם כל גורם שאתם סומכים עליו:

❖ בני משפחה, נציגות הבניין (אם ישנה), שכנים

❖ מינהלת ההתחדשות העירונית



## זכויות דיירים מול יזם התחדשות עירונית

✓ לפני שיזם פונה לתושבים לחתימה על חוזה, עליו:

❖ לערוך כנס לכלל בעלי הדירות

❖ למסור בכנס מידע בכתב על הפרויקט ועל ניסיונו העסקי של היזם

❖ להציג את פרטי הקשר של מינהלת ההתחדשות העירונית

(תקנות פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה),

התשפ"ב – 2022)

✓ החוק מגדיר את תחומי האחריות של חברה הפועלת כמארגנת עסקאות

התחדשות עירונית, בשונה מתחומי האחריות של היזם (חוק התחדשות עירונית

(הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז – 2017)

## זכויות בעלי דירות קשישים

✓ קשיש = בעלי דירה המתגורר בדירה לפחות שנתיים והוא בן 75 במועד חתימת בעל הדירה הראשון בבניין, על הסכם פינוי-בינוי עם יזם. יזם חייב להציע לבעל דירה קשיש מספר חלופות דיור, שרק אם הקשיש יסרב להן – עשוי להיחשב כ"דייר סרבן": דיור מוגן ותשלום יתרת שווי הדירה החדשה; רכישת דירה חלופית; תשלום שווי הדירה החדשה לפני הפרויקט; שתי דירות קטנות; דירה קטנה ותשלום יתרת שווי הדירה החדשה (חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי-בינוי) התשס"ו - 2006)

✓ אדם בגיל פרישה המקבל הבטחת הכנסה, זכאי בתנאים מסוימים לכך שהיזם יממן עבורו את עלויות הניהול והתחזוקה בבניין החדש למשך 5 שנים (חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016)

## זכויות נוספות של בעלי הדירות

✓ דיירי דוור ציבורי זכאים לבחור באחת ממספר חלופות, ובכלל זה להמשיך ולגור

בשכונה לאחר השלמת הפרויקט, ללא תוספת בשכר הדירה (חוק הרשות הממשלתית

להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016)

✓ בעלי דירות החוזרים לדירתם זכאים להנחה בארנונה בתנאים שונים ביניהם גובה

הכנסתם (תקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (הנחה בארנונה) התשע"ט - 2018)

✓ רוב של 66% מבעלי הדירות המעוניינים בפינוי בינוי, יכולים לתבוע דייר המסרב סירוב

בלתי סביר, או לדרוש מבית המשפטי לחייב את חתימתו (חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי-

בינוי) התשס"ו - 2006)

## מידע משפטי – הרשות הממשלתית

### להתחדשות עירונית

✓ בעלי דירות יכולים לפנות לממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות

עירונית כדי לברר טענות לגבי פעילות יזמים, חברות מארגנות ודיירים אחרים (חוק

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו - 2016

✓ באתר הרשות להתחדשות עירונית ניתן למצוא הסכמי מדף, הסכם שכט עו"ד

# תודה

מינהלת ההתחדשות העירונית

[minhelet@or-ye.org.il](mailto:minhelet@or-ye.org.il)

הגר דוויג'י - מנהלת יח' חברה וקהילה

נתי רייכר - מנהל המינהלת

073-3388460

[hagard@or-ye.org.il](mailto:hagard@or-ye.org.il)

073-3388450

[Natir@or-ye.org.il](mailto:Natir@or-ye.org.il)

רח' יוני נתניהו 4 בניין A קומה 1 (אגף הנדסה)