

"ישן מפני חדש תוציאו"
(ויקרא כ"ו, י')

השכונות הדרומיות מתחדשות

עלון מידע לתושב

מיועד לתושבי השכונות: דגניה - כצלסון - יהדות קנדה,
איילת השחר - אסירי ציון וסחל"ב
אפריל 2026



073-3388460/461 📞

minhelet@or-ye.org.il ✉

רחוב יוני נתניהו 4, בניין A, קומה 1 📍

minhelet.oryehuda.muni.il 🌐



ליאת שוחט

דבר ראש העיר

תושבות ותושבים יקרים - אני יודעת שהמתנתם עשרות שנים, בסבלנות ובאמונה, והיום אני גאה לומר לכם בביטחון: יש אור בקצה המנהרה. תוכנית ההתחדשות העירונית של השכונות הדרומיות יוצאת לדרך. זו לא סתם עוד תוכנית, זו "תוכנית דגל" ברמה הארצית שאנו מקדמים במלוא המרץ יחד עם הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

זה אומר שבקרוב נוכל להחליף את הישן בחדש. במקום הבניינים הוותיקים, יקומו מבנים מודרניים ובטוחים עם תשתיות חדשות. חשוב שתדעו: אתם לא לבד בתהליך הזה ולשם כך הקמנו עבורכם את מינהלת ההתחדשות העירונית. הצוות המקצועי של המינהלת נמצא כאן כדי ללוות אתכם, להסביר כל שלב בשפה פשוטה וברורה ולענות על כל שאלה. כדי שהחזון הזה יהפוך למציאות, אנחנו צריכים אתכם איתנו. התארגנות שלכם בבניינים ובחירת נציגות היא הצעד שייתן לדברים תנופה אמיתית.

שלכם באהבה,

ליאת שוחט | ראש עיריית אור יהודה



יהודה מורגנשטרן

דבר מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

נושא ההתחדשות העירונית ניצב בליבת העשייה של משרד הבינוי והשיכון והרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. תוכנית השכונות הדרומיות היא מהמשמעותיות בישראל וצפויה לשנות את פני העיר. במקום שבו הונחו יסודות העיר, אנו מבטיחים כעת לדור המייסדים ולדור ההמשך תשתיות מודרניות, מיגון ואיכות חיים ראויה. התחדשות עירונית אינה רק בנייה פיזית, אלא תהליך של חיזוק הקהילה והגדלת היצע הדיור לצעירים. נמשיך לפעול יחד עם העירייה והתושבים, תוך הסרת חסמים והאצת הביצוע, כדי להבטיח שהתהליך יתקדם באחריות ובשקיפות.

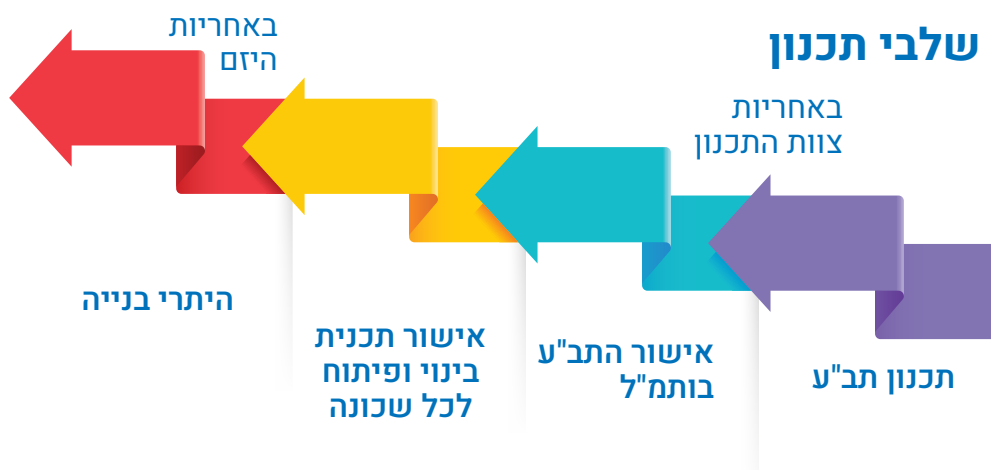
בברכה,

יהודה מורגנשטרן | מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

ומ"מ ראש הרשות להתחדשות עירונית



הליך תכנון ציר זמן



מה קודם בתוכנית עד כה?

- ✓ תכנון התב"ע (החל מ- 2020 באחריות צוות התכנון)
- ✓ עבודה חברתית לגיבוש התארגנות דיירים בכל מתחם (החל מ- 2021)
- ✓ דיון שולחן עגול בותמ"ל ועדה למתחמים מועדפים לדיור (28.7.2021)
- ✓ מהלכים עירוניים להשגת הסבסוד הכלכלי הדרוש לשם מימוש התוכנית (2024)
- ✓ עמידה בתנאי סף ודיון להפקדת התוכנית בפני הותמ"ל (9.4.2025 , 27.10.2025)

לאן מתקדמים מכאן:

- ☐ הפקדת התכנית להתנגדויות ודיון בהתנגדויות (צפי במהלך 2026)
- ★ ☐ אישור התכנית בותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור ★
- ☐ אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל שכונה

קידום מתחמי איחוד וחלוקה:

בתום השלבים הללו, ניתן להתקדם לשלב הבא באמצעות היזם שנבחר על ידכם

🏠 אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם

🏠 תהליך להוצאת היתרי בנייה

🏠 קבלת אישור לתחילת עבודות וביצוע



רקע על התוכנית

התכנית התמודדה עם מגבלות תכנוניות שמקורן במגבלות הקשורות לרעש מטוסים וכן לגובה הבנייה. מגבלות אלו השפיעו על צורת הבינוי והשליכו בפועל על הכדאות הכלכלית של הפרויקט.

המגבלות התכנוניות הרבות הצריכו שיתוף פעולה בין גופים מוסדיים שונים, בכדי למצוא פתרונות ולסלול את הדרך לקידום התחדשות עירונית בשכונות הדרומיות (ראה בתרשים).





פעולות לקידום התוכנית



התמודדות עם חוסר כדאיות כלכלית של התכנית

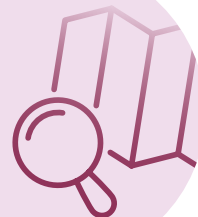
בשנת 2025 העירייה הגיעה להישג מול רשות מקרקעי ישראל, בנוגע לשריון של 1,920 יחידות דיור המתוכננות להיבנות בקרקע מדינה (בסמוך לשטח התכנית). יחידות דיור אלו מיועדות לטובת השלמה לכדאיות כלכלית למתחמים בשכונות הדרומיות. המשמעות היא שאותן יחידות דיור יועמדו (גם בשווי כספי) לטובת התחדשות השכונות הדרומיות.



התמודדות עם מגבלת רעש בשל הקרבה לנתב"ג

צוות התכנון, בשיתוף המשרד להגנת הסביבה, הצליח לגבש פתרון תכנוני המאפשר התמודדות עם מגבלה זו. עם אישור התוכנית, תינתן הקלה במגבלות הרעש שקבעה תמ"א 2/4 והאיזורים שייקבעו בתשריט התוכנית למגורים או תעסוקה יהיו מחייבים מעת אישורה ואילך.

מוזמנים לאתר את מתחם איחוד וחלוקה של הבניין שלכם, ולהבין עם אילו בניינים מתוכנן תהליך משותף של הריסה ובנייה מחדש. כל המידע מחכה לכם במפות בעמודים 8 - 15. נשמח שתעיינו, תגלו ותישארו מעודכנים.





הסבר על התוכנית



מתן הקלה ממגבלות הרעש ועדכון הקו המנחה לתכנון המבחין בין אזורי תעסוקה לאיזורי מגורים



הקמת מוסדות ציבור חדשים כגון: בריכה, איצטדיון כדורגל, גני ילדים, בתי כנסת, מרכזי יום, מועדוני נוער ועוד



קרבה לתחנת מטרו עתידית



3 שכונות המיועדות להתחדש (דגניה, איילת השחר, סחל"ב)



שדרוג בתי ספר קיימים ויצירת בתי ספר חדשים



שדרוג תשתיות קיימות ופיתוח חדשות כגון כבישים, רחובות, מערכות ביוב וניקוז ועוד



2,200 יחידות דיור המיועדות לפינוי בינוי שיהפכו לכ-4,200



הקמת שדרה ציבורית ירוקה המחברת בין שכונות המגורים לבין אזורי תעסוקה ופארקים



הרחבת גן התשעה וחיבור עם פארק נחל איילון העתידי



למה קיום התהליך חשוב עכשיו?

- ✓ התכנית נמצאת בהליכי אישור ויוצרת חלון הזדמנויות ממשי לקידום הפרויקט במתחם שלכם.
- ✓ ללא התארגנות דיירים – הפרויקט עלול להתעכב

הזמן להתארגן ולקדם

תושבות ותושבים יקרים,

עיריית אור יהודה ממשיכה במלוא המרץ לקדם את תכנית ההתחדשות העירונית של השכונות

הדרומיות, כל זאת בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. לצד הליכי התכנון ודיונים במוסדות התכנון השונים, ברור דבר אחד:

כדי שהתחדשות עירונית תצא לפועל, נדרשת התארגנות פעילה של בעלי הדירות. אישור התב"ע (תוכנית בניין עיר) אינה מביאה לביצוע. השלב הבא תלוי בכם.

ניצד מתארגנים?

התארגנות בעלי דירות ובחירת נציגות מטעמכם



בחירת עורך דין המייצג אתכם



קידום מכרז יזמים ומו"מ לבחירת יזם בליווי עו"ד ב"כ בעלי הדירות



בחירת אנשי מקצוע נוספים מטעם בעלי הדירות (מפקח על הבניה, שמאי, יועצים שונים בהתאם לצורך)

מומלץ להתקשר עם יזמים רק לאחר שבחרתם נציגות דיירים ועורך דין מייצג מטעמכם

הצעד הראשון פשוט

להשתתף • להתעניין • להיות חלק מההתארגנות רק יחד ניתן להפוך חלום למציאות.



שכונת דגניה - כצנלסון

מפת המתחמים (איחוד וחלוקה) לפי מצב קיים - תצ"א:



- מתחם ד.1** כולל את הבניינים בכתובות: רח' יהדות קנדה 48, 50, רח' ההסתדרות 2-6 (צד זוגי) ורחוב כצנלסון 19-23 (צד אי זוגי)
- מתחם ד.2** כולל את הבניינים בכתובות: רח' ההסתדרות 10-18 (צד זוגי)
- מתחם ד.3** כולל את הבניינים בכתובות: רח' יהדות קנדה 34-46 (צד זוגי)
- מתחם ד.4** כולל את הבניינים בכתובות: רח' כצנלסון 9-16
- מתחם ד.6** כולל את הבניינים בכתובות: רח' כצנלסון 1-8 ורחוב דגניה 9
- מתחם ד.7** כולל את הבניינים בכתובות: רח' כצנלסון 25, 27
- מתחם ד.8** כולל את הבניינים בכתובות: רח' דגניה 2-40 (צד זוגי)

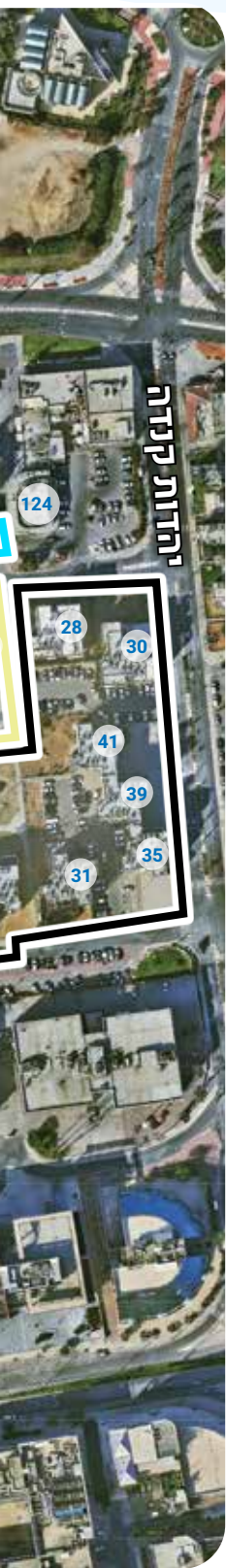


הדמיה של השכונה המתוכננת*:



* ט.ל.ח להמחשה בלבד ונתון לשינויים.

* מתוך מצגת שיתוף ציבור שפורסמה באתר מנהל התכנון.



שכונת איילת השחר-אסירי ציון

מפת המתחמים (איחוד וחלוקה) לפי מצב קיים - תצ"א:

- מתחם מ.1

כולל את הבניינים בכתובות: רח' איילת השחר 19-25 (צד אי-זוגי)
- מתחם מ.2

כולל את הבניינים בכתובות: רח' איילת השחר 20-26 (צד זוגי),
רח' אליהו סעדון 100-104 (צד זוגי) ורח' אסירי ציון 3
- מתחם מ.3

כולל את הבניינים בכתובות: רח' אסירי ציון 11-15 (צד אי-זוגי)
ורח' אליהו סעדון 106-112 (צד זוגי)
- מתחם מ.4

כולל את הבניינים בכתובות: רח' אליהו סעדון 114
ורח' אסירי ציון 17
- מתחם מ.5

כולל את הבניינים בכתובות: רח' איילת השחר 1-11 (צד אי-זוגי).
דירת התמורה במתחם מ.5.ב.
- מתחם מ.6

כולל את הבניינים בכתובות: רח' איילת השחר 10,18,
רח' אסירי ציון 2-10 (צד זוגי) ורח' יאיר שטרן 13-19 (צד אי-זוגי).
דירת התמורה במתחם מ.6.ב.
- מתחם מ.7

כולל את הבניינים בכתובות: רח' איילת השחר 2-8 (צד זוגי),
רח' יאיר שטרן 5-11 (צד אי-זוגי) ורח' עובדיה יוסף 1-7 (צד אי-זוגי).
דירת התמורה במתחם מ.7.ב.
- מתחם מ.8

כולל את הבניינים בכתובות: רח' אסירי ציון 16,14
ורח' יאיר שטרן 10
- מתחם מ.9

כולל את הבניינים בכתובות: רח' אסירי ציון 18א', 18ב'
- מתחם מ.10

כולל את הבניינים בכתובות: רח' יאיר שטרן 2-8 (צד זוגי)
ורח' עובדיה יוסף 13,15
- מתחם מ.11

כולל את הבניינים בכתובות: רח' אסירי ציון 20-26 (צד זוגי)
- מתחם מ.12

כולל את הבניינים בכתובות: רח' יהדות קנדה 35-43 (צד אי-זוגי),
רח' עובדיה יוסף 27-31 (צד אי-זוגי) ורח' אסירי ציון 28,30
- מתחם מ.13

כולל את המסחר ברח' אסירי ציון פינת רח' יהדות קנדה



שכונת איילת השחר - אסירי ציון



* ט.ל.ח להמחשה בלבד ונתון לשינויים.

* מתוך מצגת שיתוף ציבור שפורסמה באתר מנהל התכנון.



שכונת סחל"ב

מפת המתחמים (איחוד וחלוקה) לפי מצב קיים - תצ"א:



מתחם 1.0 כולל את הבניינים בכתובות: שד' בן פורת 62-66 (צד זוגי) ורח' החלוצים 1-5 (צד אי-זוגי)

מתחם 2.0 כולל את הבניינים בכתובות: רח' סיני 13, 16-22 (צד זוגי) ושד' בן פורת 72-84 (צד זוגי)

מתחם 3.0 כולל את הבניינים בכתובות: רח' החלוצים 4 ורח' סיני 1-14

מתחם 4.0 כולל את הבניינים בכתובות: רח הל"ה 2-16 (צד זוגי) ושד' בן פורת 65-77 (צד אי-זוגי)

מתחם 2.א כולל את המסחר בשד' בן פורת פינת רח' החלוצים



יש לכם שאלה? יש לנו תשובה

מה לגבי כדאות כלכלית לתוכנית?

במהלך שנת 2025 עיריית אור יהודה הגיעה להישג עם רשות מקרקעי ישראל באמצעות יצירת מנגנון סבסוד כספי מטעם המדינה. מידע נוסף בעמוד 5 בעלון.



מה גובה המבנים?

גובה המבנים נע בין 6 קומות ל-16 קומות, תלוי במיקום המבנה בתוכנית. גובה ומיקום סופי ייקבע במהלך שלב הוצאת היתר הבנייה לכל מתחם. תוכלו לאתר את המתחם אליו שייך הבניין שלכם במפות הנמצאות בעמודים 8-15 בעלון.

מהו הליך ההתנגדויות לתוכנית?

כל מי שמעוניין להגיש התייחסות להיבטים שונים בתוכנית - תושב, בעל מקרקעין, דייר, רשות מקומית, עמותה או ארגון סביבתי, רשאים להגיש התנגדות לתוכנית. * ניתן להגיש התנגדות לתוכנית אחרי הפקדת התוכנית בותמ"ל. הודעה בדבר הפקדת התוכנית מפורסמת ברשומות ובעיתונות ומרגע הפרסום, התוכנית פתוחה לעיון הציבור וניתן להגיש התנגדות בטווח 60 ימים מיום הפקדתה בותמ"ל.



מי מייצג ושומר על הזכויות של בעלי הדירות?

עורך דין מטעם בעלי הדירות אשר נבחר במכרז על ידכם. עורך הדין עובד עבורכם ולמענכם, מספק שירותי ליווי משפטי וניהול של התקשרות עם יזם משלב ראשוני ועד קבלת המפתח לדירה החדשה.



איך בוחרים יזם?

מקיימים מכרז יזמים בסיוע של עורך דין דיירים מטעמכם ובהובלת חברי הנציגות. לאחר ניהול משא ומתן עם היזם, כל בעל דירה חותם עצמאית על הסכם מלא מול היזם, לאחר שעורך הדין מטעמכם הסביר לו את תוכנו.

מה השלב הבא בתוכנית?

השלב הבא הינו הכנת תוכנית עיצוב ובינוי לכל שכונה. לאחר מכן, מתחמים שיהיו מאורגנים עם נציגות, עו"ד ויזם, יוכלו לקדם הליך להוצאת היתר לכל מתחם בנפרד. מידע נוסף בעמוד 3 בעלון.



פרויקט פינוי בינוי הוא תהליך מורכב וארוך יחד עם זאת לא מעט תלוי ביכולת שלכם, בעלי הדירות, להתארגן בשיתוף פעולה לקידום מיטבי של המתחם שלכם. אנחנו כאן בכדי לסייע

073-3388460/461

minhelet@or-ye.org.il

רחוב יוני נתניהו 4, בניין A, קומה 1

minhelet.oryehuda.muni.il

לאתר המנהלת
סרקו <<<

