

קרית גיורא

כנס תושבים 12/9/2018



התחדשות עירונית באור יהודה





1. דברי פתיחה
עו"ד ליאת שוחט, ראש העיר

2. דברי ברכה
מר גורי נדלר, הרשות
הממשלתית להתחדשות עירונית

**3. הצגת תכנית התחדשות
עירונית לקרית גיורא**

**4. הסבר על זכויות בעלי הדירות
מול יזמים**



מסלולי ההתחדשות העירונית

תמ"א 38: משפרים ישן

- חיזוק ושיפוץ של בניין, כולל חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת מעלית ובניית דירות חדשות על גג הבניין
- התמורה לבעלי הדירות - הרחבת הדירה הקיימת (בד"כ ממ"ד ומרפסת)
- הדיירים נשארים בדירה

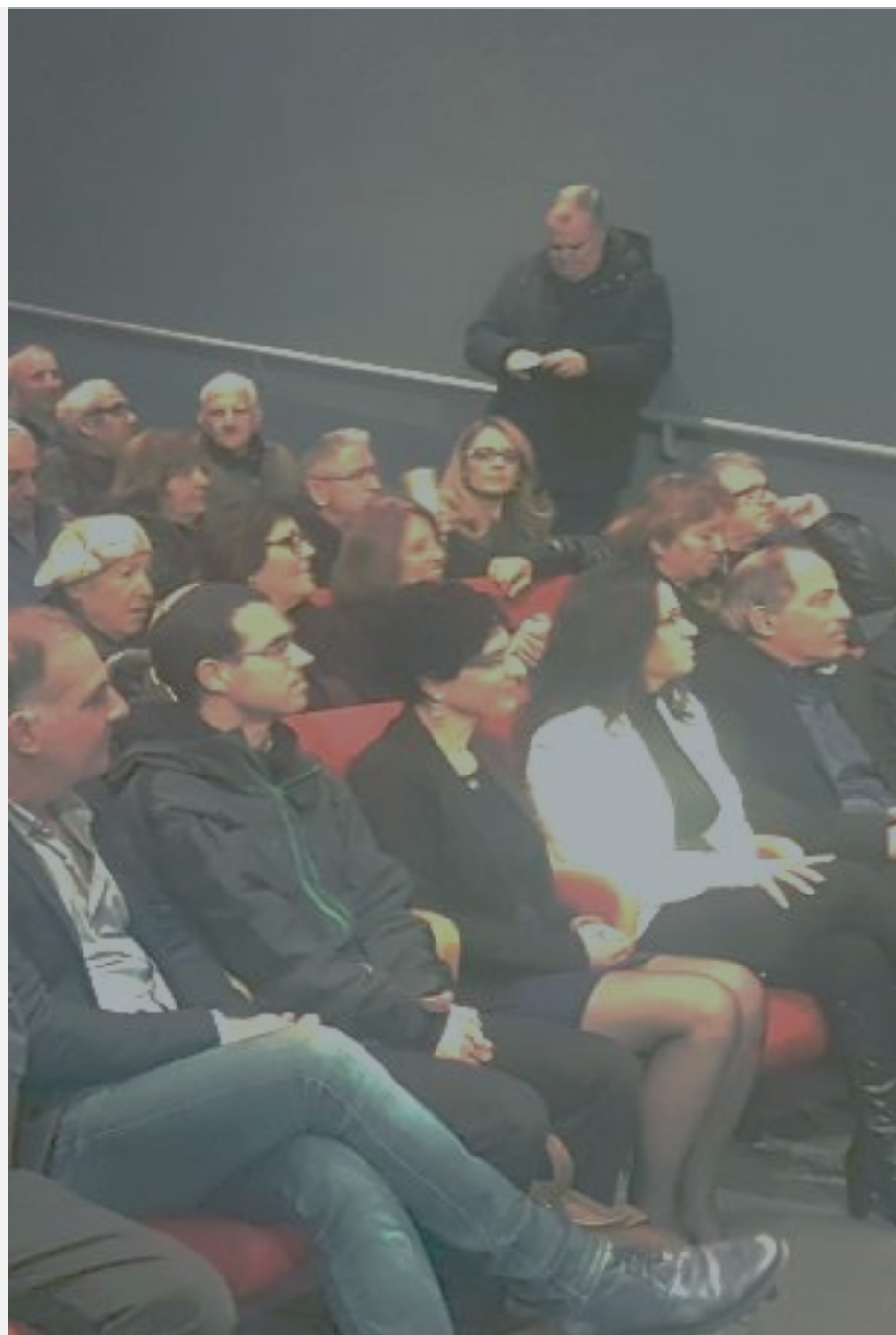
פינוי בינוי: בונים חדש

- הריסת מבני מגורים ישנים והקמת מתחם מגורים חדש במקומם
- התמורה לבעלי הדירות - דירה חדשה במתחם
- בעלי הדירות עוברים בתקופת הבניה לדירה שכורה

תכנית ההתחדשות לקרית גיורא

1. שנת 2013 – משרד הבינוי והשיכון
יוזם את התכנית
2. שנת 2016 – התנעה מחדש של
התכנית ע"י העירייה לאחר הקמת
מינהלת ההתחדשות העירונית
3. פברואר 2017 – הצגת עקרונות התכנית
לציבור בכנס תושבים
4. אוגוסט 2018 – אישור התכנית בוועדה
המקומית
5. נובמבר 2018 – אימוץ התכנית על ידי
הועדה המחוזית*

* מתוכנן



○ הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית: עינת גנון – סמנכ"ל הרשות, ערן אבני – מנהל תחום תכניות מתאר להתחדשות עירונית

○ עיריית אור יהודה: ליאת שוחט – רה"ע, ליאת בן-אבו – מ"מ מהנדס העיר, יואב דן ונתי רייכר – מינהלת ההתחדשות העירונית

○ עורכי התכנית: אדר' דני לזר ראש צוות התכנון, אדר' מרב יצחקי-זרביב, משרד דני לזר אדריכלים

○ ייעוץ כלכלי ופרוגרמטי: אהוד פסטרנק

○ אדריכלות נוף: אדר' נוף אושרית ויינגרטן, משרד ד. מרגלית אדריכלות נוף

○ ייעוץ תנועה: אורן צמיר, משרד מ.ת.ן הנדסה תנועה ותחבורה

ועדת ההיגוי

צוות התכנון



התחדשות עירונית בקרית גיורא

מדוע?

מטרות התכנית

1. לספק וודאות לתושבים
2. לקדם התחדשות עירונית ע"י פינוי בינוי ותמ"א 38
3. להגדיל את היצע מוסדות הציבור
4. להרחיב מדרכות, כבישים ולהוסיף חניונים ציבוריים
5. לקבוע עקרונות תכנון אחידים לטובת התושבים

התחדשות עירונית בקרית גיורא

איך?

1

פינוי בינוי: הגדרת מתחמים
וקביעת הנחיות לבינוי
באמצעות מסמך מדיניות

2

תמ"א 38: הגדרת מתחמים ויצירת
תמריצים באמצעות תכנית



התחדשות בנייני המגורים

בעלי דירות + יזמים
בסיוע וליווי מינהלת ההתחדשות
העירונית

**בניית מוסדות חינוך, הרחבת
כבישים והקמת חניות**
העירויה (בסיוע תקציבי מהמדינה)



פינוי בינוי בקרית גיורא: איפה אפשר?



פינוי בינוי בקרית גיורא: איפה אפשר?



פינוי בינוי בקרית גיורא

לפי מה נקבע?

1. קיבולת מוגבלת של מוסדות
חינוך וכבישים
2. העדפה למתחמים על צירים
ראשיים
3. מתחמים עם צפיפות נמוכה
יחסית
4. צורך לשמור תמהיל דירות
מגוון בשכונה



פינוי בינוי בקרית גיורא איך ייראה?

1. מגדלים בין 15 עד 19 קומות
2. מרחקים מינימאליים בין המבנים
3. מוסדות ציבור ופארקים.
4. חזיתות מסחריות, כיכרות עירוניות, מדרכות רחבות



תמ"א 38 בקרית גיורא
איפה אפשר?



סוג התחדשות עירונית	מספר בית	רחוב
תמ"א 38	8-36 זוגיים	העצמאות
פינוי בינוי	38-76 זוגיים	העצמאות
פינוי בינוי	71-83 אי זוגיים	העצמאות
תמ"א 38	85-91 זוגיים	העצמאות
פינוי בינוי	93-101 זוגיים	העצמאות
תמ"א 38	כל הרחוב	הרותם
פינוי בינוי	3-11 אי זוגיים	השלהבת
פינוי בינוי	20-26 אי זוגיים	השלהבת
תמ"א 38	כל הרחוב	השקמה
תמ"א 38	כל הרחוב	ז'בוטינסקי
פינוי בינוי	כל הרחוב	יוסף חיים
תמ"א 38	2-32 זוגיים	יקותיאל אדם
פינוי בינוי	34-40 זוגיים	יקותיאל אדם
פינוי בינוי	35-41 אי זוגיים	יקותיאל אדם
תמ"א 38	כל הרחוב	ירושלים

סוג התחדשות עירונית	מספר בית	רחוב
תמ"א 38	2-10	אבנר
תמ"א 38	כל הרחוב	אופירה
פינוי בינוי	2-34 זוגיים	דוד אלעזר
תמ"א 38	1, 13, 21-23 אי זוגיים	דוד אלעזר
פינוי בינוי	כל הרחוב	האיריס
תמ"א 38	1-17 אי זוגיים	הבנים
תמ"א 38	3-17 אי זוגיים	ההסתדרות
תמ"א 38	כל הרחוב	ההרדוף
תמ"א 38	כל הרחוב	הוורד
פינוי בינוי	כל הרחוב	החבצלת
פינוי בינוי	זוגיים 8-28	החצב
תמ"א 38	11-17 אי זוגיים	החצב
פינוי בינוי	כל הרחוב	היסמין
פינוי בינוי	1-13 אי זוגיים	הכלנית
תמ"א 38	15-41 אי זוגיים	הכלנית
פינוי בינוי	כל הרחוב	הסביון
פינוי בינוי	3-5 אי זוגיים	הסייפן

* בבניינים שאינם כלולים ברשימה, לא ניתן לקדם התחדשות עירונית

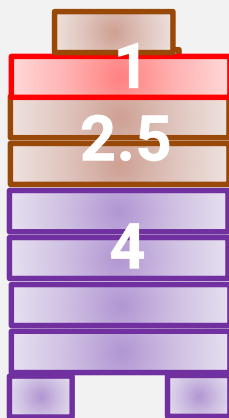


תמ"א 38 בקרית גיורא איך ייראה?

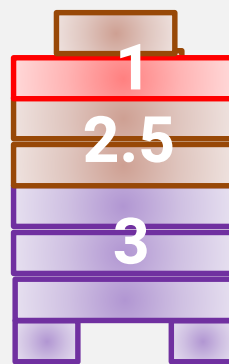
תוספת זכויות בניה וקומות ליצירת כדאיות כלכלית

בפרויקט תוספת קומות (תמ"א 38/3)

7.5



6.5



סה"כ קומות מעל הקרקע

} תוספת מכוח התכנית המוצעת
} קומות מכוח תמ"א 38
} קומות קיימות

תמ"א 8 בקרית גיורא

איך ייראה?

תוספת זכויות בניה וקומות ליצירת כדאיות כלכלית

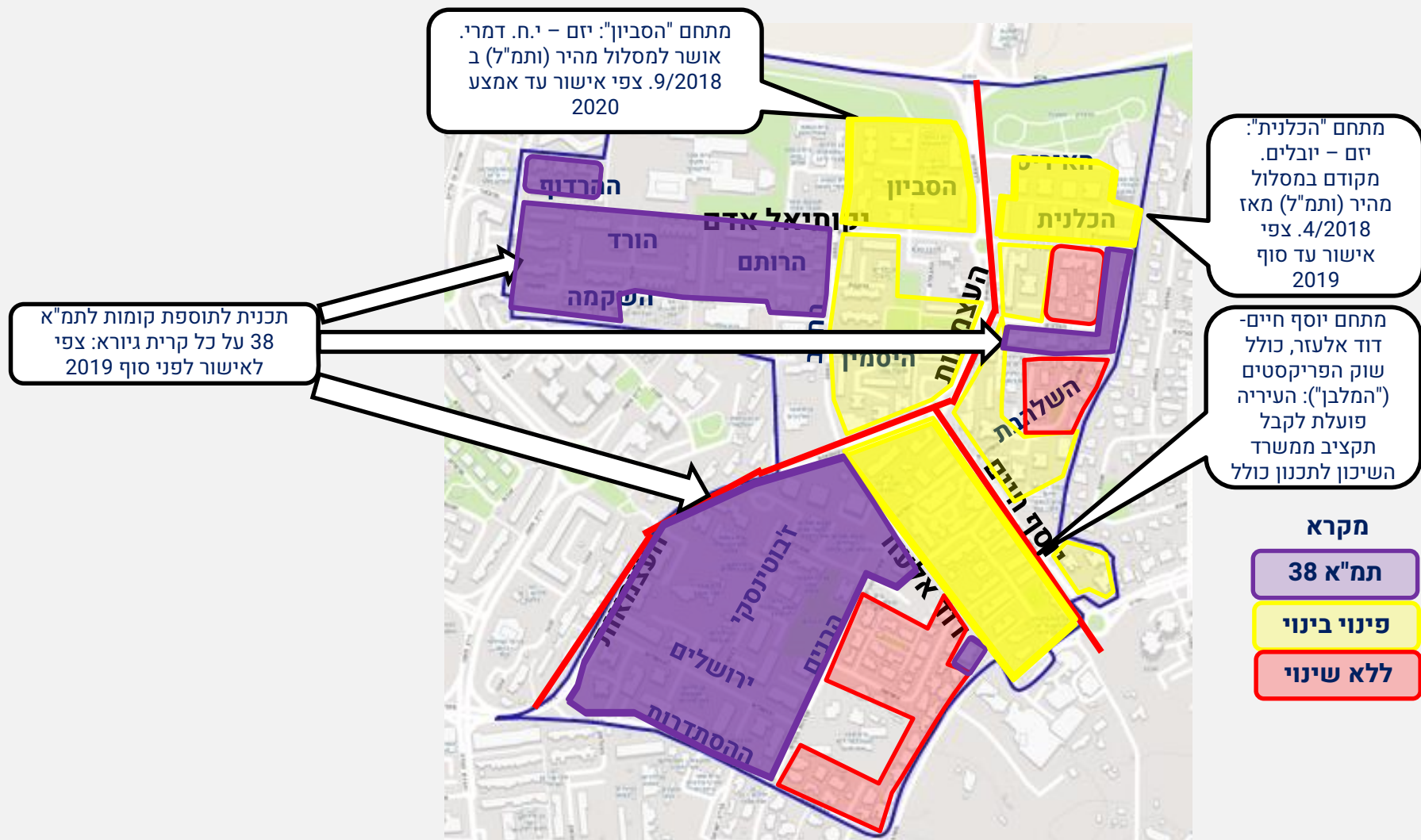
בפרויקט הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2)



צמודי קרקע: ללא שינוי



מתי?



חקיקה חדשה – שמירה על זכויות בעלי הדירות בהתחדשות עירונית

1. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות) התשע"ז – 2017, אושר 3/4/2017
2. חוק פינוי ובינוי (פיצויים) (תיקון מס' 6) התשע"ח – 2018, אושר 29/7/2018



עיקרי חוק התחדשות עירונית = "חוק המארגנים"

- הגדרת תפקידו של מארגן עסקת התחדשות עירונית וקביעת תוכן ההסכם בינו לבעלי הדירות
 - הבהרה כי הסכם עם מארגן אינו מהווה עסקת התחדשות עירונית בפני עצמו
 - קביעת הנחיות לעבודת המארגן ובכלל זה עדכון התושבים ואופן עריכת כנסים לתושבים
 - הגדרות לגבי תוקפו של הסכם ארגון לפינוי בינוי*:
1. ההסכם בתוקף עד שישה חודשים ממועד חתימת בעל הדירה הראשון במתחם
 2. אם, במהלך אותם שישה חודשים, המארגן חתם עם אחוז מסוים מבעלי הדירות (35-50%, תלוי במס' הדירות במתחם), התוקף יוארך ל-18 חודשים
 3. ניתן להאריך את התוקף לשנתיים, אם המארגן חתם עם שני שלישי מבעלי הדירות, או אם היזם חתם עם חלק מבעלי הדירות בהתאם לטבלה

*לוחות הזמנים ואחוז ההסכמות בנוגע להסכם ארגון לפרויקט תמ"א 38 שונים מעט ומוגדרים בחוק

עיקרי התיקון החדש לחוק פינוי בינוי (פיצויים)

- ❑ חיוב היזם ליידע את בעלי הדירות באמצעות כנסים ומסמכים טרם חתימה על חוזה
- ❑ קביעת מנגנון לביטול חוזה על ידי בעלי הדירות, אם היזם לא עמד בדרישות החוק
- ❑ החוק ייכנס לתוקף מנובמבר 2018 ולא יחול רטרואקטיבית
- ❑ קביעה כי דייר סרבן אחראי לנזק שייגרם לבעלי הדירות האחרים
- ❑ חיוב היזם להציע מספר חלופות ופתרונות דיור נאותים לדיירים בגיל הזהב בפרויקטים פינוי בינוי ותמ"א 38; רק אם יסרבו לפתרונות המוגדרים בחוק, עשויים להיחשב כדיירים סרבנים.

מידע נוסף

□ הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית:

□ תמר עדיאל-זכאי

□ דואר אלקטרוני tamarad@moch.gov.il

□ טלפון 074-7681436

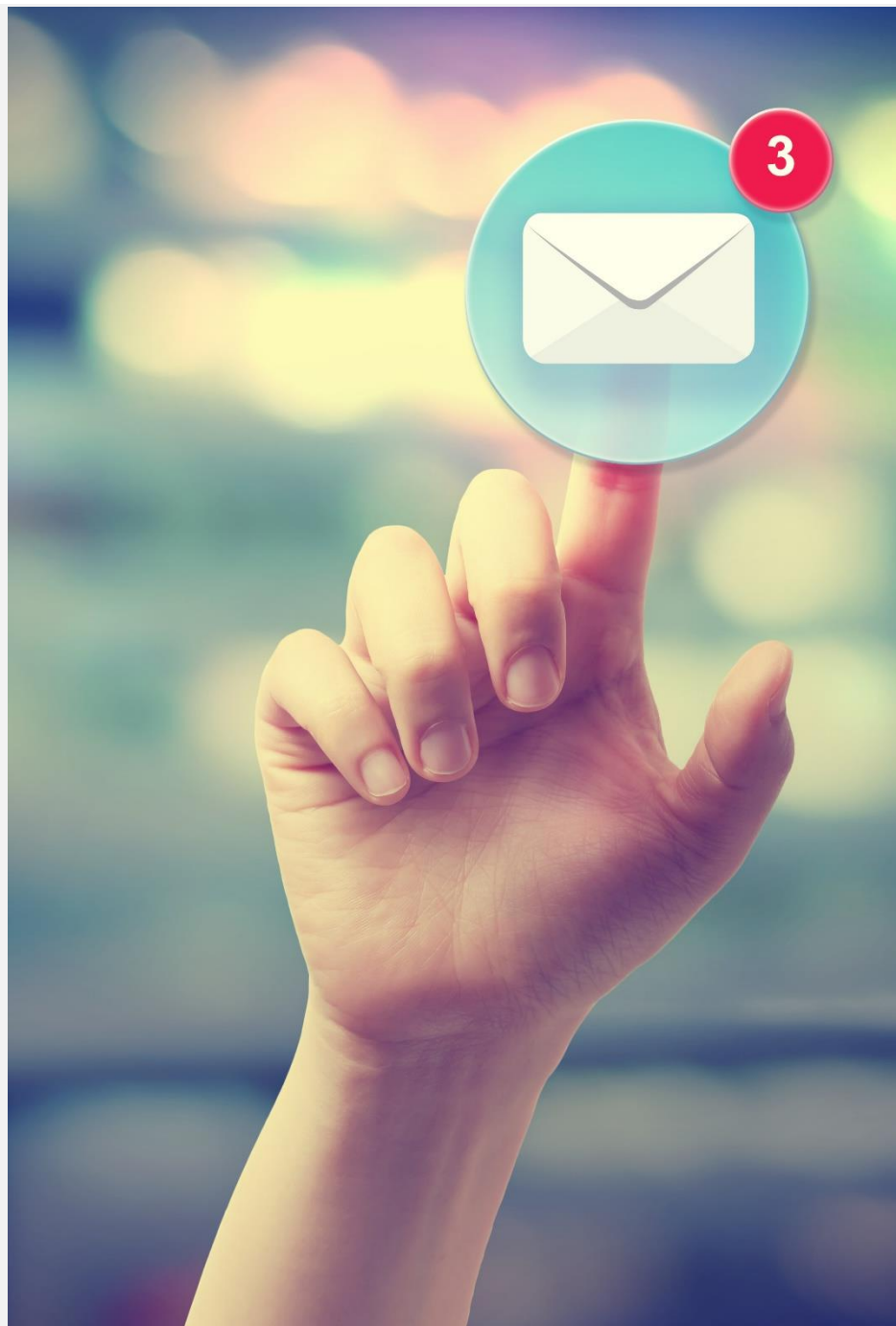
□ לינק לחקיקה בנושא התחדשות עירונית

<http://main.knesset.gov.il/Activity/Legislation/Laws/Pages/LawPrimary.aspx?t=lawlaws&st=lawlaws&lawitemid=2016312>



מינהלת ההתחדשות העירונית - לשירותכם תמיד

- טל. 073-3388450
- נייד 054-6522192 נתי רייכר
- מייל Minhelet@or-ye.org.il
- משרד: בית סלע (בית הפירמידה), אזור התעשיה הדרומי, רח' יוני נתניהו 6 פינת יהדות קנדה, קומה 2
- פגישות בתיאום מראש בלבד



תודה!



**התחדשות עירונית
באור יהודה**

