

# שכונות דרומיות - התחדשות עירונית

תושבים יקרים,

העירייה בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (משרד השיכון), מקדמות תכנית משמעותית להתחדשות עירונית ופינוי בינוי שתחול על כל השכונות הוותיקות בדרום העיר. הצוות המקצועי עובד על הכנת התכנית מזה מספר חודשים.

כפי שהבטחנו, אנו רוצים להקשיב לכם ולדבר איתכם. צוות של יועצים חברתיים יפנה אליכם בימים ובשבועות הקרובים כדי להסביר על התכנית ותהליך המימוש שלה, לשמוע את עמדתכם וללוות אתכם בתהליך ההתארגנות בכל בניין. כעת, לאחר ששיא משבר הקורונה כנראה מאחורינו, ניתן יהיה גם לערוך אסיפות תושבים (בכפוף להנחיות ולשמירה על בריאותכם).

חשוב לדעת:

מדובר בתכנית מורכבת, והעירייה ומשרד השיכון הם אלו שיידעו לפתור את הקשיים שישנם וכאלה שעוד יעלו בתהליך ההכנה.

לכן אנחנו סבורים שבשלב זה אין צורך שתחתמו על התחייבות כלשהי ליזמים או קבלנים כי אין להם יכולת לקצר זמנים.

כשהתוכנית תהיה מוכנה וכשאתם תהיו מאורגנים עם נציגות דיירים, אתם תוכלו לבחור יזם כרצונכם ולחתום מולו על חוזה.

(בכל מקרה שימו לב כי כל הנכתב כאן אינו מהווה תחליף לייעוץ משפטי ויש להתייעץ עם עורכי דין מטעמכם)

בכבוד רב, עו"ד ליאת שוחט, ראש העיר

פנייה מראשת העיר

לבעלי הדירות והחנויות בכתובות אלו:

**בן פורת** 62-96 (זוגיים)

**בן פורת** 65-79 (אי זוגיים)

**אליהו סעדון** (כל המספרים)

הל"ה

סיני

החלוצים

**איילת השחר (שפרינצק)**

יאיר שטרן

**אור יום (אסירי ציון)**

הרב עובדיה יוסף

**יהדות קנדה** (זוגי ואי זוגי)

דגניה

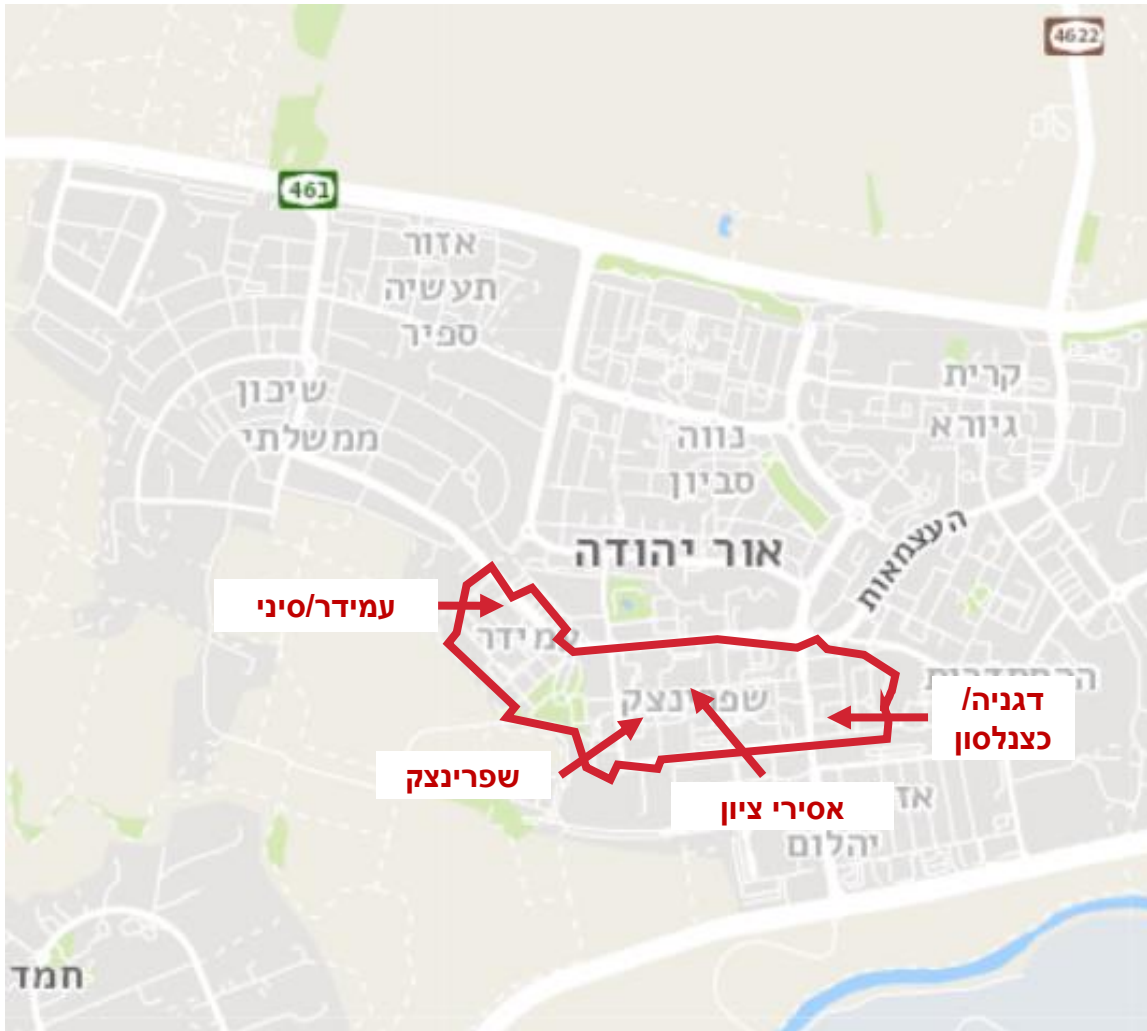
כצנלסון

**ההסתדרות** 2-18 (זוגיים)

שוק אבו-לבן



# מהי התוכנית?



## מה יש כיום בשכונות?

- 105 בניינים
- 2,200 דירות
- 7,200 תושבים
- גינות ציבוריות, חנויות ובנייני ציבור

## מה תכלול ההתחדשות (פינוי בינוי)?

- הריסה, ובנייה של בניינים חדשים
- אלפי דירות חדשות בשכונות
- אלפי דירות חדשות במגרשי ההשלמה

## מה עוד תכלול ההתחדשות?

- חידוש כבישים, מדרכות וגינות ציבוריות
- בניית מוסדות ציבור חדשים

## לוח זמנים משוער

- **תכנון – 1 שנים**
- **אישור – 1 שנים**
- **התארגנות תושבים – 1-2 שנים (במקביל לתכנון ואישור)**
- **התרי בניה ובנייה – 3-4 שנים**
- **סה"כ שנים עד כניסה לדירה חדשה – 6-8 שנים**

## עקרונות תכנון וביצוע

- **הובלה וקידום** - הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בשיתוף הרשות המקומית
- **מסלול התכנון** - בקצב מואץ במינהל התכנון (ותמ"ל) המיועד לקידום תוכניות דיור גדולות
- **הפקדה ואישור** – בותמ"ל, לאחר השלמת מסמכי התוכנית הכוללים הוראות בתחומי תחבורה, סביבה ונוף, צורכי ציבור, עיצוב, זכויות הבנייה, טבלאות איזון ועוד
- **שלביות** – הבנייה וההריסה, חידוש התשתיות, בניית מבני הציבור יתבצעו בשלבים ולאורך שנים
- **מעבר לדירות זמניות** – בזמן ההריסה והבניה התושבים יעברו לדירות זמניות, באחריות היזם
- **מגרשי השלמה** - התוכנית כוללת דירות חדשות בשכונה סמוכה, קיימת אפשרות לחלק מהתושבים לעבור אליהם

# ומה החלק של התושבים בתהליך?

- **תכנון** - התהליך יכול מפגשי תושבים להצגת התכנון, קבלת משוב ודיון
- **התארגנות בעלי הדירות** – בחירת נציגויות בבניינים לקידום הסכמים עם יזמים לקראת ביצוע ועל פי מתחמים
- **הסכמות** – הביצוע מותנה בהסכמה רחבה של בעלי הזכויות, ובהתאם לחוק
- **סיוע במידע והתארגנות** - מינהלת התחדשות עירונית, יחידה לעבודה חברתית, ויועץ חברתי
- **תמורות** – מה שנכלל בבניינים ובדירות ייקבע בהתאם לחוק, להוראות התוכנית, ובמשא ומתן עם היזמים
- **ביצוע** – התקשרות עם יזמים לאחר אישור התוכנית להגשת בקשות להיתרי בנייה וביצוע

# הליווי החברתי לתוכנית

## עבודת היועץ החברתי

- נפגוש אתכם בבתיים ובשכונות לצורך הכרות עם הדיירים והסביבה
- נשמע את הצרכים, הבעיות, ומה חשוב לכם לעתיד הדירות והשכונות
- נכין דוח חברתי הכולל המלצות לתכנון וביצוע
- נסייע בבחירת נציגויות לבניינים כדי לנהל את הקשר ולקבל החלטות
- נסייע בבחירת עורך דין שייצג אתכם במועד בחירת יזם לביצוע התוכנית
- נציג את התוכניות במפגשים, נענה על שאלות ונקשיב לדעותיכם
- נסייע במידע ובהכוונה לגבי זכויות בעלי דירות ודיירים
- נקיים סדרת מפגשי לימוד להיכרות מעמיקה עם נושאים הקשורים בהתחדשות העירונית (חוקים, זכויות, תמורות)
- נסייע בהכוונה בנושאים אישיים ומשפחתיים בצרכים מיוחדים

## מוקד לפעילות המינהלת והליווי החברתי

- קבלת קהל, מפגשים ומרכז מידע
- מוקם בימים אלה בקרבת השכונות
- פרטים נוספים יפורסמו במשך

## שותפים ליווי החברתי

- מינהלת התחדשות עירונית אור יהודה
- היחידה לעבודה קהילתית – עיריית אור יהודה
- יועץ חברתי – חברת גיאוקרטוגרפיה

# צוות התוכנית, קישורים ואנשי קשר

## לפרטים נוספים:

אתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

[https://www.gov.il/he/departments/government\\_authority\\_for\\_urban\\_renewal](https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal)

אתר הנדסי עירוני, התחדשות עירונית

<http://or-yehuda.complot.co.il/protocols/Pages/infotoresident.aspx>

מדריך להסכם פינוי בינוי

<https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/madrich-leheskem-pinuy-binuy>

עקרונות לבניית נציגות דיירים

[https://www.gov.il/he/departments/guides/ekronot\\_netzigut\\_dayarim](https://www.gov.il/he/departments/guides/ekronot_netzigut_dayarim)

מידע לדיירי עמידר

<https://www.amidar.co.il/wps/portal/amidar/main-menu/urban-renewal/urban-renewal-amidar>

חוק פינוי בינוי – תיקון מס' 6, התשע"ח

[https://fs.knesset.gov.il/20/law/20\\_lsr\\_504284.pdf](https://fs.knesset.gov.il/20/law/20_lsr_504284.pdf)

תקן 21

<https://www.justice.gov.il/Units/AppraiserStandardsCommittee/AppraiserStandardsCommittee/teken210.pdf>

## הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

מנהל אגף בכיר תכנון: גורי נדלר

מנהל תחום תכנון: ערן אבני

מנהל אגף בכיר קשרי קהילה: חגי טולדנו

## עיריית אור יהודה

מהנדסת העיר: ליאת בן-אבו

אדריכל העיר: זיו גדון

מנהלת האגף לשירותים חברתיים וקהילתיים: אסתי אשל

מנהלת היח' לעבודה קהילתית: גאולה ישראל

## מינהלת התחדשות עירונית אור יהודה

ראש מינהלת: נתי רייכר 054-6522192

תחום חברה וקהילה: אנדי איזק

## ראש צוות התכנית

עורך התכנית: ארי כהן, אדריכל אחראי: עיד שומרוני, ארי כהן  
אדריכלים

## יעוץ ולייווי חברתי צוות התוכנית

ראש צוות: יערה ספיר, גיאוקרטוגרפיה 052-3850692