



הרשות הממשלתית  
להתחדשות עירונית



פרדס חנה כרכור



המינהלת  
להתחדשות עירונית  
פרדס חנה כרכור

# מידעון לתושב לקידום תהליך התחדשות עירונית (פינוי-בינוי)



החזיה להמחשה בלבד

# דבר ראש המועצה יוני חכימי

## ומ"מ וסגן ראש המועצה, עו"ד אייל כגן



תושבים ויקרים, התחדשות עירונית היא מהלך אסטרטגי מרכזי ומשמעותי עבור היישוב שלנו, פרדס חנה כרכור. זהו מנוע צמיחה שמאפשר לנו לחזק ולחדש את השכונות הוותיקות, לשדרג תשתיות, לשפר את איכות הבנייה וליצור סביבת מגורים בטוחה, מתקדמת ואיכותית יותר עבור התושבים.

מעבר לפן הפיזי והתכנוני, התחדשות עירונית היא גם תהליך חברתי-קהילתי עמוק. זהו תהליך שמעמיד את התושב במרכז, מעודד שותפות, מחזק את השייכות המקומית. אנו רואים בתהליך זה הזדמנות אמיתית ליצירת מרחב חיים מיטבי, תוך שמירה על אופייה הייחודי של היישוב והקהילה.

מועצה מקומית פרדס חנה כרכור, בשיתוף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הקימה את המינהלת להתחדשות עירונית. גוף מקצועי ייעודי, שמטרתו ללוות אתכם, התושבים, לאורך כל שלבי התהליך. המינהלת פועלת מתוך מחויבות לשקיפות מלאה, לשיתוף ציבור רחב ולהובלת תהליך אחראי, מדורג ומבוסס הקשבה, תוך התאמה לצרכים הייחודיים של כל שכונה ושכונה.

אנו מזמינים אתכם לקחת חלק פעיל בתהליך, לפנות למינהלת בכל שאלה, התלבטות או צורך, ולהיות שותפים בעיצוב עתידה של פרדס חנה כרכור.

בברכה,

עו"ד אייל כגן,  
מ"מ וסגן ראש המועצה  
פרדס חנה כרכור

יוני חכימי,  
ראש המועצה המקומית  
פרדס חנה כרכור

# דבר מהנדסת המועצה אדר' ליטל שלף דורי וראש מינהלת ההתחדשות העירונית אדר' מיכל מדעי



## התחדשות עירונית בפרדס חנה כרכור: בונים עתיד בטוח ואיכותי יותר

התחדשות עירונית היא מנוע מרכזי לחיזוק היישוב ולשיפור איכות החיים. במקום להתרחב לשטחים פתוחים, אנו מקדמים חידוש מבנים ותשתיות קיימים, תוך שמירה על אופייה הייחודי של פרדס חנה כרכור ועל ערכי הטבע והנוף.

מטרת ההתחדשות העירונית היא בראש ובראשונה לחזק מבנים ולהגן על התושבים מפני רעידות אדמה, לצד הגדלת היצע הדירות, שיפור איכות החיים, שדרוג המרחב הציבורי, התשתיות והשירותים הקהילתיים. לשם כך הקימה המועצה, בסיוע הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, את מינהלת ההתחדשות העירונית.

המינהלת מרכזת ומקדמת את תחום ההתחדשות ביישוב, מלווה את התושבים, מקדמת תכנון, מנגישה מידע ופועלת בשיתוף כלל הגורמים הרלוונטיים. בראש המינהלת עומדת אדריכלית מיכל מדעי, בעלת ניסיון מקצועי רב בתחום. אנו מחויבים להוביל את התהליך בשקיפות, במקצועיות ובשיתוף הציבור, תוך שמירה על האינטרס של התושבים ואופיו של היישוב.

מידעון זה נועד להעניק לכם היכרות עם תהליך ההתחדשות העירונית והשלבים המרכזיים בו.

בברכה,

אדר' מיכל מדעי,  
ראש מינהלת ההתחדשות העירונית  
פרדס חנה כרכור

אדר' ליטל שלף דורי,  
מהנדסת המועצה  
פרדס חנה כרכור

# שלבים מומלצים לקידום תהליך התחדשות עירונית

פרויקט התחדשות עירונית מהווה עבורכם, בעלי הנכסים, הזדמנות לחזק, לחדש ולמגן את דירותיכם, ובכך להשביח את נכסיכם ולשפר את איכות חייכם. מכיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל, חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם ו/או באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם.

אנו ממליצים להתייעץ עם המינהלת להתחדשות עירונית לפני חתימה על כל הסכם, וכן להתקדם לפי השלבים הבאים לקידום תהליך של התחדשות עירונית בבניין שלכם.

3

בחירת  
יזם

2

בחירת  
עורך דין  
דיירים

1

בחירת  
נציגות  
דיירים

ההדמיה להמחשה בלבד



## בחירת נציגות דיירים

1

תפקיד נציגות הדיירים הוא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות ולקדם את העבודה מול עורך הדין, העירייה והיזם. נציגות דיירים חזקה תבטיח שהכוח יישאר בידיכם, בעלי הדירות. על הנציגות להיבחר באסיפה כללית, אליה הוזמנו כלל בעלי הדירות בבניין. מינוי הנציגות יבוצע באמצעות כתב הסמכה עליו חתמו מעל 50% מבעלי הדירות בבניין. באתר המינהלת תוכלו לעיין במדריך להקמת נציגות דיירים, ולהוריד כתב הסמכת נציגות לדוגמה. המינהלת תוכל לסייע לכם בהתארגנות והקמת הנציגות.

## בחירת עורך דין דיירים

2

נציגות הדיירים תפעל לבחירת עו"ד אשר ייצג את כלל בעלי הדירות במתחם. בעלי הדירות לא נדרשים לשלם עבור הייצוג המשפטי, שכרו של עורך הדין ישולם ע"י היזם שייבחר בהמשך. חשוב במיוחד שעורך הדין שימונה ייבחר על ידיכם, ולא על ידי היזם.

לפני בחירת עו"ד הגדירו מראש מה חשוב לכם – ניסיון רלוונטי בתחום ההתחדשות העירונית, זמינות, יחסי אנוש ודרכי עבודה. לפי הקריטריונים תוכלו לבחון הצעות מכמה משרדים ולבחור את האחד הנכון עבורכם.

באתר המינהלת תוכלו להוריד הסכם סטנדרטי מול עו"ד לשימושכם. \*יובהר כי, חוזה ההתקשרות הינו חוזה משפטי מחייב בין בעל הזכויות בנכס לבין העו"ד. לעירייה אין כל חלק ו/או צד בהסכמים המוזכרים ומצורפים מעלה.

## בחירת יזם

3

לאחר בחירת נציגות ועו"ד דיירים, הגיע השלב אשר יאפשר את הוצאתו לפועל של הפרויקט – שלב בחירת היזם. מומלץ לערוך מכרז באמצעות עורך הדין שבחרתם ולפנות למספר יזמים, אשר מתוכם תבחרו את היזם המתאים והראוי ביותר לאחר השוואה מעמיקה בין ההצעות השונות וניהול משא ומתן. באתר המינהלת תוכלו להוריד הסכם סטנדרטי מול יזם לשימושכם.

\*יובהר כי, הסכם התחדשות עירונית הינו חוזה משפטי מחייב בין בעל הזכויות בנכס לבין היזם. לעירייה אין כל חלק ו/או צד בהסכמים המוזכרים ומצורפים מעלה.



## זכויות לאוכלוסיות מיוחדות

במהלך השנים נקבעו בחקיקה זכויות מיוחדות בפרויקטים של התחדשות עירונית לאוכלוסיות המתמודדות עם קשיים מיוחדים בתהליכים אלו – בעלי דירות בגילאי 70 ומעלה, בעלי מוגבלויות, מקבלי גמלת סיעוד ודיירי דיור ציבורי (עמידר).

### זכויות בעלי דירות בגילאי 70 ומעלה

בנוסף לאפשרות לקבלת דירת תמורה ככל בעלי הדירות בפרויקט פינוי-בינוי, עומדת האפשרות לבעלי דירה בגילאי 70 ומעלה לקבלת תמורה שונה באותו השווי. בעלי דירה שגילם 70 ומעלה\* זכאים לקבל אחת מהחלופות הבאות הניתנות בתוך הפרויקט או מחוצה לו:

#### אפשרות ראשונה:

##### מגורים בתוך הפרויקט:

- א. שתי דירות קטנות בשווי כולל הדומה לדירת התמורה.
- ב. דירה קטנה יותר בתוספת תשלום, בשווי כולל הדומה לדירת התמורה.

#### אפשרות שניה:

##### מגורים מחוץ לפרויקט:

- א. מעבר לדיור מוגן, ותוספת תשלום אם שווי דירת התמורה עולה על עלות המגורים בדיור המוגן.
- ב. רכישת דירה חלופית ע"י היזם בשווי דירת התמורה. ככל שבעלי הדירה יבקשו זאת – מיקומה של הדירה החלופית יהיה ככל הניתן בסמוך לדירה המקורית.
- ג. קבלת סכום כסף בשווי דירת התמורה, לשם רכישת דירה חלופית.

### \*בעלי דירות בגילאי 70-75:

היזם הוא שיבחר האם להציע חלופות בתוך הפרויקט או מחוצה לו. בחר היזם להציע חלופה בתוך הפרויקט – היזם יקבע איזו מהן. בחר היזם להציע חלופות מחוץ לפרויקט – בעל הדירה יקבע איזו מהן.

### \*בעלי דירות בגילאי 75 ומעלה:

היזם מחויב להציע חלופות מחוץ לפרויקט, לבחירת בעל הדירה. בנוסף, היזם רשאי להציע לבעלי הדירות חלופה בתוך הפרויקט.

**\*גיל הזכאות נקבע לפי התאריך בו נחתם ההסכם הראשון בבניין.**

# זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהינם בעלי מוגבלות

הדירה החדשה והדירה החלופית הזמנית (לתקופת הבנייה) תכלולנה את ההתאמות המתחייבות הנדרשות על-פי מוגבלותו של בעל הדירה המתגורר בה, בהתאם לדירתו המקורית.

## זכויות ייחודיות לבעלי דירה שהם מקבלי גמלת סיעוד

מקבלי גמלת סיעוד בדרגה 5-6 (על פי הגדרות הביטוח לאומי) בפינוי בינוי זכאים לקבל את אותן זכויות בדומה לבעלי דירות בגיל 75 ומעלה.

## זכויות דיירים בדיור הציבורי

עבור דיירים בדיור הציבורי, החברה המשכנת היא החותמת עם היזם על ההתקשרות בפרויקט, ולא הדיירים עצמם. הדיירים רשאים לבחור לשוב לדירה שבה התגוררו לאחר השלמת הבנייה החדשה או לבקש לעבור לדירה אחרת.

### למידע נוסף

היכנסו לאתר המינהלת להתחדשות עירונית,  
או פנו למוקד חברת עמידר במספר הטלפון: 6266\*.



# ביטול הסכמים

הסכם התחדשות עירונית הינו חוזה משפטי מחייב בין בעל הזכויות בנכס לבין היזם. ביטול הסכם להתחדשות עירונית הוא מוצא אחרון, אליו מגיעים לאחר מיצוי כל האפשרויות להגיע לקידום העסקה.

## לוחות הזמנים לביטול הסכם לפריקט פינוי בינוי:

- ניתן לבטל עסקת התחדשות עירונית בהחלטה משותפת של רוב (מעל 50%) בעלי הדירות בבניין במסגרת אסיפה כללית בתנאים הבאים:
1. היזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות תוך שנתיים מחתימת הדייר הראשון.
  2. היזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות תוך 4 שנים מחתימת הדייר הראשון.
  3. היזם, במסלול יזמים, לא הגיש תב"ע תוך 4.5 שנים מחתימת הדייר הראשון.
- \* במתחם גדול מ- 120 יח"ד תתווסף שנה נוספת ללוחות הזמנים.

## שימו לב:

- בעלי הדירות ייאלצו לשלם ליזם פיצוי בהתאם לתקנות הקבועות בחוק.
- קיימים סוגי הסכמים נוספים בהתחדשות עירונית, כגון הסכם "ארגון עסקה", אשר חלים עליהם תנאים אחרים לביטול.



## אי עמידה בתקנות הכינוס

אם נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף (בהתאם לתקנות) או לפני שנמסר מסמך עיקרי הצעה, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.

### החתמה פוגענית

ככל שבעל הדירה הוחתם על ההסכם בצורה פוגענית (אי ידיעת השפה, לחץ בלתי סביר, מידע כוזב, ניצול מוגבלות של בעלי הדירה וכו'), רשאית הממונה על פניות הדיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית לקבוע כי העסקה בטלה.

### חובת גילוי ושקיפות

ככל שבעל דירה לא ידע על תמורה לא שוויונית שניתנה לבעל דירה אחר במקביל, הוא רשאי לבטל את ההסכם.

## חשוב לזכור

כי חתימה על הסכם היא התחייבות רצינית שלא ניתן לבטל ללא סיבה מוצדקת. לכן מומלץ להתייעץ עם המינהלת ועם עורך דין לפני שחותמים. יובהר כי, הסקירה לעיל הינה כללית ואין בה כדי להוות חוות-דעת משפטית או ייעוץ משפטי. כמו-כן, היא אינה ממצה ואינה מהווה תחליף לקריאת הוראות החוק והתיקון על התנאים והסייגים המפורטים בו.

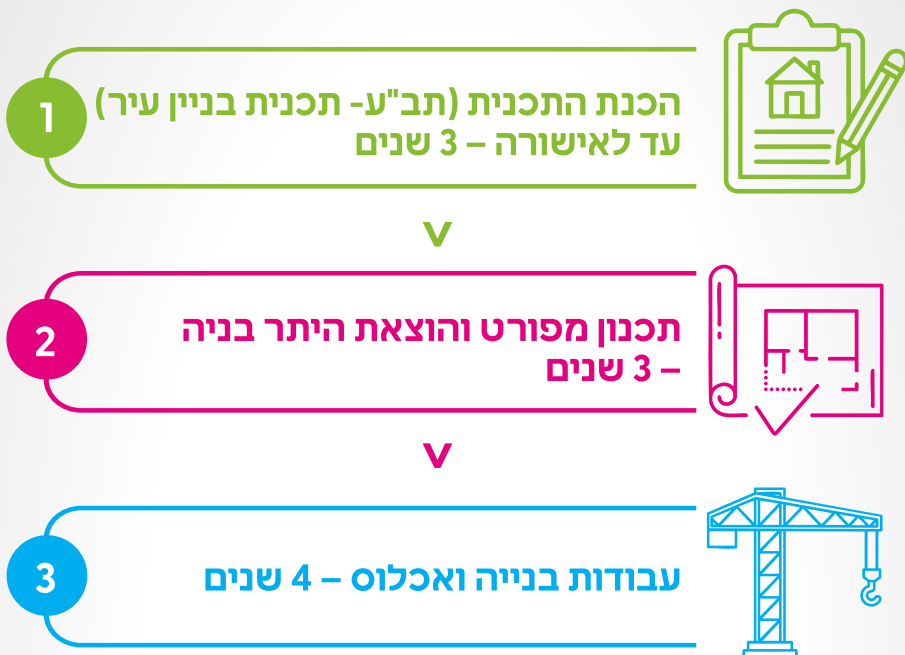
החוק העיקרי לעניין הזכויות הקבועות בתהליכי פינוי-בינוי הוא חוק פינוי-בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו – 2006.

זאת ועוד, המידע נכון ליום פרסום המידעון ואין העירייה אחראית בדבר כל שינוי שיעשה באחד מן הסעיפים, כולל בנושא זכויות בעלי הדירה, בלוחות הזמנים לביטול הסכם לפרויקט פינוי בינוי וכלל הסעיפים המוזכרים ומפורטים.



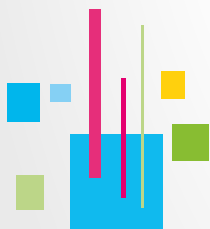
# תהליך התחדשות עירונית – שלבים וטווחי זמן

קידום וביצוע פרויקט פינוי- בינוי הוא תהליך ארוך המורכב ממספר שלבים:



\* טווחי הזמן עקרוניים בלבד ועשויים בהחלט להשתנות לאורך התהליך

למידע אודות תכנית התחדשות עירונית בבניין שלך ניתן לפנות למינהלת להתחדשות עירונית במועצה.





## המינהלת להתחדשות עירונית

077-9779916 

urban.renewal@phk.org.il 

אגף הנדסה, מרכז תבורי קומה 2 

בקרו באמי פאיןפאמי:

