



ירושלמים

התחדשות
עירונית
נובמבר 2022

בעלי דירות אנחנו פה בשבילכם.

אנחנו, בעיריית ירושלים מאמינים בהתחדשות עירונית (פינוי בינוי).
אנו רואים בהתחדשות העירונית ערוץ מרכזי וחשוב לפיתוח העיר. בהתחדשות העירונית חוברים להם
יחדיו, תכנון מתקדם, צרכים עירוניים, צדק חברתי, צדק סביבתי וצדק קהילתי!

בימים אלה מקודמים בעיר יותר מ-130 פרויקטים של פינוי בינוי, הנמצאים בשלבים שונים.
לצערנו אנו מבחינים כי לצד גורמים חיוביים ואחרים הפועלים בדרך ראויה, יש לא מעט גורמים, יזמים
ו"מארגנים" שונים הפועלים בדרך שונה. גורמים אלה פועלים בדרך לא ראויה ומנסים אף לעשות שימוש
בשמו של **אגף תכנון ומהנדס העיר** כדי לקדם את האינטרס הצר שלהם על חשבון בעלי הדירות.
הם פועלים ומנסים לגרום לבעלי דירות לחתום על הסכמי פינוי בינוי, שלא על פי דין!
חשוב להיזהר ולא להיחפז.

לפני שחותמים, מתייעצים אתנו

רגע לפני שחותמים, חשוב לעצור ולבדוק. כדאי לבוא ולהתייעץ!

עיריית ירושלים מעמידה לרשותכם – ללא תמורה – צוות חברתי רחב במטרה לסייע לכם.
בצוות חברים אנשי מקצוע ממינהלת ההתחדשות העירונית ברשות לפיתוח ירושלים ומהמחלקה לעבודה
קהילתית בעירייה. הצוות זמין לכם ועומד לרשותכם.

אנו נסייע לכם בתחומים הבאים:

- קיום כנסי הסברה
- מיצוי זכויות
- ליווי בהליך ההתארגנות
- ליווי בהליך בחירת עורך דין ואנשי מקצוע נוספים
- גישור – אם יעלה הצורך.

חשוב שתדעו

יש חוקים ותקנות שנועדו להגן עליכם מפני "מארגנים" ויזמים ומחייבים אותם לפעול עוד לפני החתמה של בעלי דירות על הסכם התקשרות ראשוני (בנון שופ) או החתמה על חוזה סופי.

- מוטלת על היזם/מארגן **חובה לשלוח למינהלת להתחדשות עירונית הזמנה לכנס**, עד 7 ימים מהמועד שבו מיועד להתקיים כנס עם בעלי הדירות. – **בדקו האם נשלחה הזמנה גם אלינו!**
- בתום הכנס, **מוטלת חובה** על היזם/המארגן, להפיץ **לכל בעלי הדירות** (לא רק למי שנכח בכנס) את פרוטוקול הכנס. מוטלת על היזם גם חובה לשלוח את הפרוטוקול אלינו- למינהלת התחדשות עירונית.
- על מנת שהכנס יתקיים ותהיה לו משמעות על פי דין, **נדרשת נוכחות של לפחות 40% מבעלי הדירות**. על מארגן הכנס **מוטלת חובה** להציג בפני המנהלת להתחדשות עירונית **רשימת נוכחות מלאה וחתומה** מכנסים אלו.
- חשוב לבדוק ולדעת, באופן הברור ביותר, **מהו מועד פקיעת התוקף של הסכם ההתקשרות** לפני שחותמים!
- **מוטלת חובה** למסור לבעלי הדירות **העתק מההסכם והחוזה**. דירשו לקבל עותק במועד החתימה!
- על המארגן **מוטלת חובה** לציין באופן הברור ביותר את "המועד הקובע", שזהו התאריך בו חתם בעל הדירה הראשון על ההסכם.
- **מוטלת חובה** על היזם למסור לבעלי הדירות, **לפחות 14 ימים לפני החתמה על חוזה סופי** מסמך המפרט את עיקרי הצעה ובכלל זה כל הסעיפים העיקריים מהחוזה.
- על פי הנוהל העירוני **מוטלת על היזם חובה להגיש דוח חברתי**. ללא הגשת דוח חברתי שנבדק בקפידה ואושר על ידי הצוות החברתי לא נאפשר ליזם להתקדם בהליך התכנון.

עזרו לנו, לשמור עליכם

קידום פרויקטים לפינוי-בינוי והצורך להרחיב את היצע הדירות בעיר, חשוב לנו וחשוב לעיר. אך לא פחות חשוב לנו, לשמור על בעלי הדירות. אנו פונים אליכם ומבקשים: **עזרו לנו, לשמור עליכם**.

צרו אתנו קשר ודווחו לנו, אם נתקלתם או שמעתם, על אחת מהתופעות הבאות:

- אם מארגן/יזם טוען שהוא חייב להציג חתימות של בעלי הדירות **לצורך דיון עם מהנדס העיר** או הגשת המתחם לבחינת פורום התחדשות עירונית. **זה לא נכון ולא תקין!**
- אם מארגן/יזם טוען שהוא מייצג את המנהלת ו/או את עיריית ירושלים, אבל **לא מציג בפניכם מסמך בכתב** מפורום התחדשות עירונית, שמעיד על כך.
- אם אתם מאמינים או מעריכים שמארגן/יזם **אינו פועל על פי חוק ונוהל העבודה החברתית** בירושלים.
- אם מישהו מטעם היזם או המארגן, או כל גורם אחר בסביבתכם, **מפעיל עליכם לחץ לחתום** מכל סיבה שהיא ובמיוחד תחת איום **שתהפכו להיות דיירים סרבנים**.
- אם הבטיחו לכם **תמורה מעבר לתוספת של 25 מ"ר**. זוהי הבטחת שווא שלא ניתן לקיים אותה. להבטחה כזאת אין תמיכה מוועדות התכנון **ולא ניתן להבטיח קבלת תמורה שכזו**.

אנחנו נשמור עליכם ונפעל מול אותם "מארגנים" או יזמים שפועלים בדרך שאינה ראויה ושאינה על פי דין. במצב של הפרות נהלים ותקנות ייתכן שנעכב את הליך התכנון.

פורום התחדשות עירונית, נעים להכיר

פורום התחדשות עירונית הוא פורום מקצועי של עיריית ירושלים, בשיתוף עם לשכת התכנון המחוזית ומינהלת התחדשות עירונית בהרל"י. הפורום בוחן את תוכניות להתחדשות עירונית בשלושה היבטים:

- **ההיבט התכנוני** בחינת חלופות תכנון מוצעות ובחינת ההתאמה שלהן למדיניות התכנון העירונית ולשכונת המגורים. בחינה זו נועדה לוודא יצירת סביבת מגורים שנים לחיות בה, שיש בה מספיק פארקים, גינות ומבני ציבור וקהילה.
 - **ההיבט הכלכלי** בחינת הכלכליות והתנאים הכלכליים של התוכנית: **מהו המכפיל** (כמה יחידות דיור יבנו כנגד יחידת דיור קיימת) **מהי התמורה המובטחת לבעלי הדירות** (תוספת מוצעת לדירה הקיימת) והאם קיימת **התחייבות היזם למימון דמי אחזקה, למשך 10 שנים** לבעלי הדירות החוזרים.
 - **ההיבט החברתי** האם קיימת **נציגות של בעלי הדירות**; איך נבחרה הנציגות הזאת; איך בוצע הליך בחירת עו"ד על ידי בעלי הדירות ואיך התנהל הליך הכניסה של היזם/מארגן למתחם.
- מכתב התשובה מהמינהלת נשלח ליזם לאחר דיון בפורום התחדשות עירונית. **זהו מכתב מפורט הכולל היבטים שהם תנאי להמשך קידום היוזמה**, בין היתר הנחיות חברתיות למתחם שאליו מתייחס המכתב באופן ספציפי. **זהו האישור היחיד והבלעדי לכך שאושר ליזם לקדם את היוזמה. דרשו מהיזם/מארגן להציג בפניכם את המכתב.**

המלצתנו אליכם

לפני חתימה על הסכם כלשהו, זכרו: זה הנכס שלכם והוא יקר וחשוב. **הכירו את זכויותיכם, וודאו שיש נציגות מוסמכת שנבחרה על ידכם ועורך דין שאתם בחרתם, שלו נתתם את יפוי הכוח לייצגכם.**

בברכה,

אינג' יואל אבן, מהנדס העיר ירושלים.

לכל שאלה ודיווח הצוות החברתי פה בשבילכם:
Pniot@jda.gov.il | *8223

רוצים לדעת עוד? לחצו כאן